EINDHOVEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Generaal Bentinckstraat 48 in Eindhoven
Zaaknummer EHV-ZP2026-005929
Besluitnummer EHV-DP2026-175789
Datum t.b.v. BAG: 13 oktober 2026

Aanvraag omgevingsvergunning
Op 25 juni 2026 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van de woning ten behoeve van kamerverhuur met 7 kamers d.m.v. een aanbouw en het plaatsen van een dakkapel aan de Generaal Bentinckstraat 48 in Eindhoven. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Woensel, sectie L, perceelnummer 3113. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2026-005929.

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

Procedure
Voor deze aanvraag geldt de reguliere procedure zoals vastgelegd in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet. De uitgebreide procedure (paragraaf 16.5.3 Omgevingswet) is hier niet van toepassing.

Aangevraagde activiteiten
Uit de aanvraag blijkt dat de volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- De technische bouwactiviteit
- De omgevingsplanactiviteit - een bouwwerk

Waar in dit besluit wordt gesproken over 'activiteiten', wordt daaronder mede verstaan één activiteit.

Besluit
Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- De omgevingsplanactiviteit - een bouwwerk

Wij verklaren de volgende activiteiten vergunningsvrij:

- De technische bouwactiviteit

Nadeelcompensatie
Om de economische uitvoerbaarheid van de vergunning te waarborgen, hebben wij op 8 oktober 2026 met de eigenaar van het project een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten.

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

Bezoekadres Nachtegaallaan 15
5613 CM Eindhoven
(bezoek alleen op afspraak)
www.eindhoven.nl

Postadres Postbus 90150
5600 RB Eindhoven
gemeente@eindhoven.nl
Telefoon 14 040

Bouwkosten
Wij hebben wij de bouwkosten vastgesteld op: € 9.680,00 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 van de 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,

5.1.2e

5.1.2e

EINDHOVEN

Ons zaaknummer EHV-ZP2026-005929

Inhoudsopgave

Motivering besluit en voorschriften per activiteit

- De omgevingsplanactiviteit - een bouwwerk;
- Voorschriften behorende bij dit besluit.

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

EINDHOVEN

Ons zaaknummer EHV-ZP2026-005929

Motivering besluit

De omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk

Aanvraag
De aanvraag ziet op het wijzigen van het gebruik van de woning ten behoeve van kamerverhuur met 7 kamers d.m.v. een aanbouw en het plaatsen van een dakkapel.

Wij verlenen de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk
Dit besluiten wij volgens artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet.

Beoordeling van de aanvraag
Wij hebben het plan beoordeeld, en besloten volgens artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet medewerking te verlenen aan het initiatief. Ten aanzien van het initiatief hebben wij het volgende beoordeeld:

Omgevingsplan Eindhoven:
Het plan is gelegen in het gebied waarvoor het omgevingsplan Eindhoven geldt. Op grond van het omgevingsplan heeft het perceel de bestemming 'woongebied'. De gronden en bouwwerken mogen ter plaatse van 'wonen' worden gebruikt voor wonen in een woongebouw, waarbij inwoning is toegestaan.

De aanvraag betreft in beginsel het legaliseren van kamerverhuur van 5 naar 7 kamers door middel van een aanbouw en een dakkapel. Er is geen vergunning aangetroffen waar het gebruik in strijd met het bestemmingsplan is vergund. Daarnaast is geconstateerd dat kamerverhuur op deze locatie niet ooit rechtstreeks passend is geweest in een eerder bestemmingsplan. Vanwege deze redenen hebben wij de aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst als een aanvraag voor het wijzigen van het gebruik van de woning ten behoeve van kamerverhuur met 7 kamers d.m.v. een aanbouw en het plaatsen van een dakkapel.

Op grond van het omgevingsplan gemeente Eindhoven heeft het perceel de bestemming Wonen. Het plan is in strijd met artikel 3.94 onder a van het omgevingsplan Eindhoven omdat het verboden is zonder vergunning een woning te wijzigen naar kamerbewoning. Hiervoor zijn adviezen opgevraagd bij de desbetreffende vakafdelingen die hieronder binnen deze beoordeling zijn opgenomen.

Aan de hand van artikel 3.97 van het omgevingsplan Eindhoven wordt de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.94 alleen verleend als de verkamering niet leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse van en in de omgeving van het betreffende gebouw. Of sprake is van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld aan de hand van de beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing 2026, met dien verstande dat, indien deze beleidsregels worden gewijzigd, de gewijzigde beleidsregels gelden. Het plan is akkoord bevonden aan de beleidsregels.

5.1.2e

Het pand wordt uitgebreid met een aanbouw aan de achterzijde, alsmede met twee dakkapellen zoals opgenomen in de aanvraag. De dakkapellen zijn geen dakkapellen maar dakopbouwen omdat ze gelijk zijn met de nok van het dak. De dakopbouwen zijn in strijd met de goothoogte. Medewerking is mogelijk met artikel 5.21 onder g. van het Omgevingsplan Eindhoven. Hiervoor zijn adviezen opgevraagd bij de desbetreffende vakafdelingen die hieronder binnen deze beoordeling zijn opgenomen.

De aanbouw aan de achterzijde is vergunningvrij op basis van 5.14 van het Omgevingsplan Eindhoven, alsmede de regels over bijbehorende bouwwerken uit hoofdstuk 6.

Verkeer:
Uit de aangeleverde rekentool blijkt dat de parkeerbehoefte 1 autoparkeerplaats en 9 fietsparkeerplaatsen bedraagt. Het plan is dan ook getoetst aan de 'Nota Parkeernormen 2024'.

Auto
Bij een nieuw initiatief met een parkeereis van één of twee parkeerplaatsen wordt vrijstelling van de parkeereis verleend aan de hand van artikel 3.3.1. van de 'Nota Parkeernormen 2024'.

Het plan wordt wel toegevoegd aan de AUP-lijst (Adressenlijst uitsluiting parkeervergunningen). Toelichting aangaande de AUP-lijst staat verderop in dit besluit bij algemene informatie.

Fiets
De 9 fietsparkeerplaatsen worden deels in de berging gerealiseerd, en deels in de verharde achtertuin. Met deze oplossing wordt voldaan aan de fietsparkeereis.

Advies:
Akkoord.

Leefbaarheidscommissie:
Vergunning verlenen op basis van de volgende motivering: De leefbaarheidscommissie adviseert positief op deze aanvraag. Er zijn geen specifieke overlastmeldingen of klachten over dit betreffende pand. Naar verwachting zal wijziging van het pand naar kamerverhuur geen onevenredige inbreuk maken op de leefbaarheid in de directe omgeving.

Adviescommissie Omgevingskwaliteit Eindhoven (AOKE):
Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Eindhoven vast in de vergadering van 13 juli 2026.

Toetsing:
Het plan is getoetst aan:
- de algemene criteria genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 5,
- de objectgerichte criteria genoemd in hoofdstuk 6 van de welstandsnota.

Adviescommissie Omgevingskwaliteit Eindhoven:
De uitbreidingen sluiten aan bij de reeds gerealiseerde dakkapellen en aanbouwen in de wijk.

Advies:
Akkoord.

Stedenbouw:
De dakkapellen sluiten aan bij precedenten uit de wijk. Hierdoor past het plan binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van de wijk. De kamers hebben voldoende afmeting en er is een gemeenschappelijke ruimte aanwezig, hierdoor is er voldoende woonkwaliteit. Ook is er ruimte om fietsen te stallen, zodat deze niet in de openbare ruimte terecht komen. Stedenbouwkundig zijn er daarom geen bezwaren.

Advies:
Akkoord.

Groen:
Groenbeleidsplan
De ontwikkeling vindt plaats binnen de strategie stad - rood beeld bepalend, het initiatief past binnen de ruimtelijke kaders van deze strategie. Dit onderdeel is akkoord.

Beleidsregel groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen
Er wordt een dakkapel + uitbouw gerealiseerd om meer studentenwoningen te realiseren. Studenten woningen vallen beleidsmatig in de beleidsregel onder niet-wonen. Hierbij geldt de groenopgave t.w.v. 10% van het toegevoegde BVO wanneer er meer dan 50m2 BVO wordt toegevoegd. De aanbouw is 23,2 m2 en bij de dakkapel wordt er geen BVO toegevoegd. Hiermee is dit initiatief vrijgesteld van de groenopgave. Dit onderdeel is akkoord.

Verordening bomen
Er lijken bomen in de tuin te staan op de plek van de uitbouw. Als de omtrek groter is dan 45cm op 130cm hoogte moeten deze behouden blijven of moet er een kapvergunning worden aangevraagd. Dit onderdeel is akkoord onder voorwaarden dat deze bomen behouden blijven of dat de kapaanvraag akkoord wordt bevonden.

Advies:
Akkoord met voorschrift.

Water:
De afdeling Water heeft geconstateerd dat het plan is vrijgesteld van de wateropgave aangezien de uitbreiding minder dan 50 m2 betreft. Aanvrager hoeft dan ook geen verdere maatregelen te treffen.

Rioolplan

De gemeente gaat ervan uit dat u gebruikmaakt van bestaande rioolaansluitingen. Uw binnenhuisriolering dient te voldoen aan NEN 3215. Hierin staan regels over bijvoorbeeld het soort leidingen en materiaal, aansluitingen, ontluchting etc.

Overig
Gebruik bij de bouw geen materialen zoals zink en lood (uitloogbare materialen). Wanneer deze stoffen uitlogen komen er giftige metalen in het water en de bodem.

Overeenkomst nadeelcompensatie
Bij een vergunningaanvraag voor een plan dat niet mogelijk is volgens het Omgevingsplan, kan de gemeente in afwijkende gevallen toch een vergunning verlenen. Het kan echter voorkomen dat een inwoner in de omgeving door een dergelijk aanvraag schade heeft in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak of vermindering van inkomen en schadevergoeding claimt bij de gemeente. Dit heet een verzoek om nadeelcompensatie. Als er terecht sprake is van schade, zal de gemeente dit verhalen op de aanvrager.

Om de economische uitvoerbaarheid van de vergunning te waarborgen, hebben wij op 8 oktober 2026 met de eigenaar van het project een nadeelcompensatie overeenkomst gesloten waarin is bepaald dat eventuele schade voor rekening komt van de aanvrager. Deze ondertekende overeenkomst ten aanzien van nadeelcompensatie maakt als gewaarmerkt document deel uit van dit besluit.

Conclusie
Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de 'omgevingsplanactiviteit – een bouwwerk' ten behoeve van het wijzigen van het gebruik van de woning naar een kamerverhuurpand met 7 kamers d.m.v. een aanbouw en het plaatsen van een dakkapel verleend.

Voorschriften behorende bij dit besluit

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Leefbaarheid
Bij gebruik van de vergunning mag er geen sprake zijn van een redelijkerwijs aan te nemen onaanvaardbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het pand, welke inbreuk toe te rekenen is aan gedragingen vanuit (of afkomstig van een of meerdere personen vanuit) het pand.

De eigenaar/verhuurder dient ter waarborging van een geordend woon- en leefmilieu, in ieder geval:

a. het betreffende pand te laten voldoen aan de geldende eisen voor brandveiligheid en bouwkundige veiligheid (vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving);
b. in het huurcontract een huishoudelijk reglement op te nemen waarin staat dat de bewoners (en hun bezoekers) zich dienen te gedragen als goede buur, rekening dienen te houden met de buren en de directe omgeving van het verhuurpand en zich dienen te onthouden van gedrag dat leidt tot inbreuk op de leefbaarheid. Tot dit gedrag wordt in ieder geval gerekend het veroorzaken van geluidsoverlast, het vervuilen van het pand, de bijbehorende tuin of de directe omgeving, het gebruiken of verhandelen van drugs en het gebruiken van fysiek of verbaal geweld.

Bovenstaande leefbaarheidsvoorschriften dienen gelezen te worden in samenhang met onderstaande leefregels behorend bij de vergunning:

Uitgangspunt is dat de eigenaar/verhuurder verantwoordelijkheid toont voor zijn huurders en de directe omgeving van het verhuurpand. In relatie tot die verantwoordelijkheid is het raadzaam dat de eigenaar/verhuurder:

1. zich voorstelt aan de buren van het verhuurpand en hen zijn telefoonnummer geeft. Waardoor zij 24 uur per dag een rechtstreekse lijn hebben met de eigenaar/verhuurder, of een ander door de eigenaar/verhuurder aan te wijzen persoon, die gerechtigd is om in te grijpen als er problemen zijn;
2. ervoor zorgt dat de bewoners zich voorstellen aan de buren. Waardoor het buurtgevoel wordt bevorderd en het onderling contact gemakkelijker wordt gemaakt;
3. het pand tenminste één keer per jaar inspecteert;
4. weet wie de huurders zijn en deze wijst op de verplichting zich in te schrijven op het woonadres in de gemeente Eindhoven als de huurders daar naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zullen overnachten;
5. zowel de woning als de tuin/buitenruimte goed onderhoudt c.q. laat onderhouden;
6. het verhuurde aanbiedt met een zwevende dekvloer;
7. ervoor zorgt dat bewoners op de hoogte zijn van de regels en mogelijkheden voor gescheiden afvalinzameling, bijvoorbeeld via de afvalkalender.

5.1.2e

Aan verlening van een vergunning ten aanzien van kamerverhuur zijn tevens de volgende voorschriften verbonden:

- een voorziening wordt aangebracht om geluidhinder te voorkomen bij buurpanden, bijvoorbeeld in de vorm van een voorzetwand, in het geval dat de woningscheidende wand(en) tussen een of meer kamer(s) en het buurpand niet is/zijn uitgevoerd als ankerloze spouwmuur;
- een voorziening wordt aangebracht op alle traptreden in de vorm van geluiddempende trapbekleding met maximum brandklasse (fl) s1 of C (fl) S2;
- een voorziening wordt aangebracht aan de gemeenschappelijke voordeur ter voorkoming van geluidsoverlast als gevolg van het dichtslaan van de voordeur, bijvoorbeeld een goed afgestelde deurdranger.

Overbewoning

In iedere kamer mag maximaal één persoon worden gehuisvest.

Algemene informatie

Uitsluiting parkeervergunningen
Het adres Generaal Bentinckstraat 48 wordt toegevoegd aan de adressenlijst uitsluiting parkeervergunningen (AUP-lijst). 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 het gebouw. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar/verhuurder om de eindgebruiker erop te wijzen dat deze niet in aanmerking komt voor een gemeentelijke parkeervergunning.

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.

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.

EINDHOVEN

Ons zaaknummer EHV-ZP2026-005929

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.

5.1.2e

EINDHOVEN

Ons zaaknummer EHV-ZP2026-005929

Bezwaar en beroep

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 binnen dit besluit 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-account 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 binnen dit besluit 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.

EINDHOVEN

Ons zaaknummer EHV-ZP2026-005929

Overzicht van documenten die bij dit besluit horen

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

Eindhoven Generaal Bentinckstraat 48-NIEUW	25-06-2026
Eindhoven Generaal Bentinckstraat 48-RO	25-06-2026
Eindhoven Generaal Bentinckstraat 48-BESTAAND	25-06-2026
Eindhoven Generaal Bentinckstraat 48_parkeerberekening	25-06-2026
Eindhoven Generaal Bentinckstraat 48_parkeeroplossing	25-06-2026
Rekentool klimaatopgave Eindhoven-20261007-Generaal Bentinckstraat 48	07-10-2026
Samenvatting 002 (20260625003338)	13-07-2026
P2609-01 - Statische berekening	10-07-2026

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13