



Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van VDMVA2 BV, de heer L.A. van Aken, Vonderweg 24, 5616 RM Eindhoven, die als volgt is geregistreerd:

Zaaknummer	:	20200359
Nummer Omgevingsloket	:	5301713
BAG nummer	:	2020-015263
Ontvangen op	:	7 juli 2020
Voor	:	het tijdelijk afwijken van gebruik pand
Plaatselijk bekend	:	Bogardeind 219 in Geldrop
Kadastraal bekend	:	Geldrop E 2961

## Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning met voorschriften te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken in bijlage 1 integraal deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo).

## Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunning wordt verleend voor een periode van 5 jaar. Indien er na deze periode nog sprake is van een concrete behoefte aan tijdelijke woningen en/of de onderzoeken naar een definitieve nieuwe bestemming c.q. de herontwikkeling van het perceel Bogardeind 219 zijn nog niet (volledig) afgerond of hebben nog niet geleid tot een concreet resultaat, kan deze periode nog één keer voor een periode van maximaal 5 jaar worden verlengd. Na deze termijn van maximaal 10 jaar is vergunninghouder of diens rechtsopvolger verplicht de situatie in oorspronkelijke toestand te herstellen.
2. De 144 kamers mogen als tijdelijke woonruimte worden gebruikt voor onderstaande doelgroepen met inachtneming van onderstaande maximale mate van bezetting (percentage ten opzichte van de hoeveelheid kamers).
  - Starters: max. 40%
  - Spoedzoekers: max. 30%
  - Studenten: max. 20%
  - Uitstromers uit intramurale setting: max. 10%
  - Internationals: max. 20%
  - Senioren: max. 20%
  - Alleenstaanden (niet zijnde bovenstaande groepen) : max. 20 %



De som van alle voormelde percentages is groter dan 100%. Dit geeft de mogelijkheid om te komen tot een gebruik van de kamers afgestemd op enerzijds de op enig moment bestaande concrete behoefte vanuit doelgroepen waarbij anderzijds wordt voorkomen dat er een te eenzijdige invulling zou ontstaan.

3. Verhuur aan c.q. gebruik door meer dan een enkel persoon per kamer is niet toegestaan behoudens indien sprake is van een affectieve relatie.
4. Voor zover rechtens mogelijk zal de voorkeur worden gegeven aan woningzoekenden vanuit de gemeente Geldrop-Mierlo.
5. De eerste verhuur van kamers in het gebouw zal in goed voorafgaand overleg met de gemeente plaatsvinden op basis van duidelijke huurovereenkomsten en een doordacht huishoudelijk reglement, waarin de spelregels zijn opgenomen voor zowel het gebruik van de woning alsook de (gedrags-)regels voor de openbare ruimte.
6. Opvolgende verhuur zal door houder van deze vergunning of diens rechtsopvolger zelfstandig kunnen worden ingevuld (met inachtneming van voormelde doelgroepen en het maximum percentage), waarvan eens per 3 maanden (dan wel tussentijds op specifiek verzoek) aan de gemeente een overzicht van bewoners worden toegezonden met hierbij de indeling van de diverse bewoners naar doelgroep.
7. Indien sprake is van een overschrijding van voormeld percentage is houder van deze vergunning of diens rechtsopvolger van rechtswege zonder dat een ingebrekestelling of aanmaning noodzakelijk is aan de gemeente een niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van tweemaal de huurprijs voor de betreffende woning, vanaf het moment van ingangsdatum van de betreffende huurovereenkomst tot moment van beëindiging hiervan.
8. Vergunninghouder of diens rechtsopvolger zal huurders binnen het project bij de toewijzing van een kamer alsmede in de huurovereenkomst voor deze kamer wijzen op de verplichting om zich in te schrijven in de gemeentelijke basis administratie.
9. Het beheer van het complex zal plaatsvinden als beschreven in de onderbouwing.
10. Om de mogelijkheid te geven tot financiering van een deugdelijke verbouwing tot fatsoenlijk vormgegeven wooneenheden en opvolgende rendabele exploitatie hiervan wordt als uitgangspunt genomen twee perioden van vijf jaar, ingaande bij de ingebruikname van de eerste wooneenheid. In het vijfde jaar zal tussen vergunninghouder of diens rechtsopvolger en de gemeente een afstemming plaatsvinden omtrent voorzetting.

De exacte lengte van deze tweede periode is afhankelijk van de concrete behoefte aan de tijdelijke woningen, de beoordeling van de situatie ter plaatse gedurende de eerste vijf jaar alsook de periode die nog nodig is om te komen tot de gewenste herontwikkeling.

De beoordeling ten aanzien van de aanvaardbaarheid van verlenging van de eerste termijn van vijf jaar is bij de gemeente Geldrop-Mierlo gelegen, waarbij - gezien voormeld uitgangspunt - een verlenging niet zonder zwaarwegende redenen zal worden geweigerd.



11. Wat de afweging milieu en omgevingsaspecten betreft wordt verwezen naar voormelde onderbouwing.

#### **Gevolgde procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor:

- De activiteit 'Planologisch strijdig gebruik', voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Het oordeel is dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

#### **Overwegingen**

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

#### ***Activiteit Planologisch strijdig gebruik***

De aanvraag ligt in het gebied waar de beheersverordening "Kern Geldrop" geldt. De regeling van de beheersverordening sluit aan bij de regeling van de bestemmingsplannen die voorheen golden in dit gebied. De regels zijn één op één overgenomen. In dit geval zijn dat de regels van bestemmingsplan "Woongebieden Zuid West Geldrop", bestemming "Horecadoeleinden".

Verder gelden de voorschriften de "Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo" en de "Beheersverordening Huisvesting Geldrop-Mierlo".

Het bouwwerk is in strijd met de beheersverordening c.q. het bestemmingsplan.

Betreft het voormalige NH Hotel.

De op de plankaart voor 'Horecadoeleinden' (H) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. horecabedrijven in categorie 1, 2 en 3;
- b. dienstwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning toegestaan' op de plankaart;
- c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van hydrologische waarden ter plaatse van de aanduiding 'natte natuurparel beschermingsgebied';

met daaraan ondergeschikt:

- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.



Het gevraagde gebruik 'wonen' past niet binnen de voorgeschreven doeleinden.

#### *Motivering*

Bij de aanvraag overlegde ruimtelijke onderbouwing is door het college overgenomen en dient als motivatie voor het besluit.

Er wordt medewerking verleend op basis van artikel 2. 12, lid 1, sub a, onder 2 Wabo, juncto artikel artikel 4, lid 9, hoofdstuk IV, Bijlage II Bor.

### **Bezwaar**

#### Bezwaar

Mocht u het niet eens zijn met deze beslissing dan kunt u ingevolge de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na de dag van verzending van dit besluit bezwaar bij ons aantekenen. Het bezwaarschrift bevat ten minste uw naam en adres, de datum waarop u het bezwaarschrift heeft geschreven, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar. Daarnaast dient het bezwaarschrift door u te zijn ondertekend.

Uw bezwaarschrift kunt u per post aan het college burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo richten. Het postadres is postbus 10101, 5660 GA Geldrop. U kunt er ook voor kiezen om uw bezwaarschrift digitaal in te dienen via <https://www.geldrop-mierlo.nl/regelen-en-aanvragen/product/bezwaarschrift-indienen>. Hiervoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD voor particulieren / E-Herkenning voor bedrijven).

#### Voorlopige voorziening

Een ingediend bezwaar schorst niet de werking van het besluit. Als u denkt dat dit nodig is, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant (sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch). Aan het indienen van een dergelijk verzoek zijn kosten verbonden.

Een verzoekschrift tot het treffen van een voorlopige voorziening kan ook digitaal bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> worden ingediend. Daarvoor moet u eveneens beschikken over een digitale handtekening. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

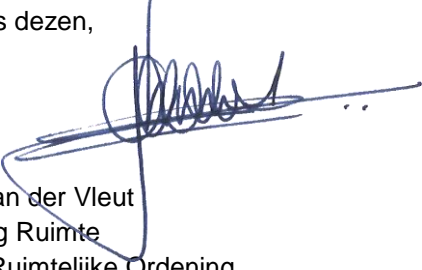


### **Inwerkingtreding**

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na verzending van dit besluit. De ontvangst van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid de voorzieningenrechter te verzoeken bij wijze van voorlopige voorziening de werking van het besluit te laten schorsen.

Geldrop, 9 juli 2020

Het college van burgemeester en wethouders  
namens dezen,



Joop van der Vleut  
Afdeling Ruimte  
Team Ruimtelijke Ordening

Bijlage:

1. Documenten behorende bij het besluit en mededelingen



## Bijlage 1

### **Bijgevoegde documenten**

De volgende documenten behoren tot het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

*Naam document*

*Met stempeldatum ontvangst*

- Aanvraagformulier (PU) voor tijdelijke afwijking planologisch strijdig gebruik van 144 hotelkamers op het adres Borgardeind 219 te Geldrop 7 juli 2020
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï NH-Hotel te Geldrop (2002/134/RV-01, versie A), Tritium Advies, d.d. 17-06-2020
- Onderbouwing verzoek tot toepassing kruimelgevallenregeling t.b.v. het tijdelijk woonplan NH Hotel Geldrop, d.d. 07-07-2020 7 juli 2020
- Onderbouwing verzoek tot toepassing kruimelgevallenregeling t.b.v. het tijdelijk woonplan NH Hotel Geldrop, d.d. 17-06-2020 7 juli 2020

### **Mogelijke privaatrechtelijke beperkingen**

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Alhoewel dergelijke privaatrechtelijke voorschriften in beginsel voor de verlening van een omgevingsvergunning geen onderdeel van onze beoordeling mogen uitmaken, willen wij u erop wijzen dat er (privaatrechtelijke) rechten van derden kunnen zijn, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning, bijvoorbeeld eigendomsrechten, rechten van overpad, hinder toebrengen, e.d.