

ONDERBOUWING VERZOEK TOT TOEPASSING KRUIMELGEVALLENREGELING

TEN BEHOEVE VAN HET TIJDELIJKE WOONPLAN NH HOTEL GELDROP

versie 07-07-2020

Onderwerp van vergunningaanvraag

Aan de orde is een verzoek om te kunnen komen tot de realisatie van een tijdelijk woonplan in het voormalige NH Hotel aan het Bogardeind te Geldrop.

Het betreft de locatie zoals weergegeven op onderstaande afbeelding:



De locatie was voorheen in gebruik als hotel.

Op grond van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan woongebied Zuid West Geldrop is de locatie aangewezen voor 'Horecadoeleinden' (H).

Dergelijke gronden zijn bestemd voor :

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

Het bestemmingsplan kent navolgende definities van het begrip “Horeca” :

horeca categorie 1:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel-)restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum;

horeca categorie 2:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon;

horeca categorie 3:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café;

Aldus is een woonfunctie of logiesfunctie ter plaatse thans niet mogelijk. Het verstrekken van nachtverblijf (logies) dient additioneel te zijn aan de hoofdzaak, zijnde verstrekken van bereide etenswaren en dranken.

Bedoeling is niet om ter plaatse te komen tot een nieuwe hotelfunctie. Of en zo ja in welke mate tot herontwikkeling kan worden gekomen zal onderwerp moeten zijn van zorgvuldige nadere gedachten- en besluitvorming, ook gerelateerd aan de toekomstige situatie rondom de A67 ter plaatse.

In de tussentijd is het goed om te voorkomen dat het voormalige hotel een minder gewenst gebruik kent doordat het bijvoorbeeld tijdelijk volledig, overeenkomstig de bestemming, als low-budget hotel wordt ingezet. De locatie aan de zuidzijde van Geldrop ligt bovendien enigszins verscholen, zodat afwijkend gebruik ook niet direct zichtbaar maar mogelijk wel onwenselijk is. Een met voldoende waarborgen omkleed tijdelijk gebruik van de locatie is dan ook een te verkiezen invulling.

In overleg tussen gemeente en nieuwe eigenaar is bezien of tijdelijk gebruik kan worden toegestaan waarmee enerzijds een exploitatie van het pand wordt gevonden en anderzijds huisvestingsbelangen van (inwoners van) de gemeente Geldrop-Mierlo kunnen worden gediend.

Omdat de aangevraagde activiteit vanwege de gebruiksmogelijkheden voor het terrein op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is, betekent dat dit gebruik in beginsel niet is toegestaan en dat een hiertoe eventueel benodigde omgevingsvergunning in beginsel moet worden geweigerd tenzij ten deze door middel van de toepassing van de zogenaamde “*kruimelgevallen regeling*” kan worden gekomen tot vergunningverlening.

Het is hiertoe dat onderhavige (ruimtelijke) onderbouwing is opgesteld.

Toepassing van de kruimelgevallenregeling

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan kan de kruimelgevallen-regeling worden toegepast. Hierbij wordt in dit geval bedoeld op artikel 2.1 lid 1 onder c WABO, jo artikel 2.12. lid 1 onder a. onderdeel 2. WABO, jo artikel 4 lid 11 bijlage II Bor.

Artikel 2.1 WABO :

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, ...

Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,

2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of

3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Algemene maatregel van bestuur : BOR Bijlage II

Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.”

Op grond van het vorenstaande kan middels toepassing van artikel 2.1 lid 1 onder c WABO, jo artikel 2.12. lid 1 onder a. onderdeel 2. WABO, jo artikel 4 lid 11 bijlage II Bor vergunning worden verleend voor het tijdelijk gebruik voor een nader te bepalen periode van het betreffende terrein en gebouw ten behoeve van bewoning.

Hierbij is een ruimtelijke motivering nodig waarmee Uw College kan toetsen dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening alsmede inhoudelijk kan beoordelen dat er geen belemmeringen zijn vanuit de milieuregelgeving en dat sprake is van een – alle relevante belangen afwegende – goede ruimtelijke ordening.

Deze motivering treft U onderstaand aan na een beschrijving van de mate van afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

De tijdelijke invulling van de bestaande bebouwing

De invulling van de “hoogbouw” : de kamers

Het hotel beschikt nu over ongeveer 144 hotelkamers, waarvan de ene helft circa 25m² en de andere helft circa 30m² groot is. Deze kamers zijn allen voorzien van een badkamer en verdere inrichting zoals men dat mag verwachten van een hotelkamer.

Het hotel beschikt tevens over een receptie, bar/ restaurant en professionele keuken alsook een enorme hoeveelheid aan zalen. Daarnaast zijn er in of bij het hotel voorzieningen aanwezig als een Tennisbaan, Squashbaan, Zwembad en Fitnessruimte.

Bedoeling is om de hotelkamers te voorzien van een kitchenette, dan wel keukentje om hiermee deze kamers te transformeren naar zelfstandige woonstudio's. De receptie zal als centraal punt voor de beheeractiviteiten dienen.

De invulling van de “laagbouw” : circa 1500 m² kantoren

Bedoeling is verder om op de begane grond en op de eerste verdieping van de laagbouw te komen tot (voorzetting van huidig) gebruik als kantoren voor derden. Dit betreft een oppervlakte van maximaal 1.500 m², zoals indicatief aangegeven op onderstaande tekening,



De invulling van de “laagbouw” : de overige ruimten

Het restaurant, de bar en de professionele keuken kunnen worden ingevuld door een horecaexploitant, die op een laagdrempelige manier passende service biedt voor de beoogde doelgroepen. Aldus kan restaurant / bar als centrale ontmoetingsplek gaan fungeren.

Bij een tijdelijk gebruik is het niet rendabel om ook de aanwezige zalen om te bouwen naar ‘wonen’. Wel zijn deze ruimtes te gebruiken als flexplekken voor (al dan niet startende) bedrijven. Hierdoor ontstaat er niet alleen “leven” in het gebouw door de bewoners of de aanwezige horeca, maar kunnen ondernemers ook bijdragen aan de dynamiek van het tijdelijk wonen door diverse doelgroepen (de ‘Magic Mix’).

De exacte invulling van de overige ruimten in de “laagbouw” zal nader met de gemeente worden afgestemd en is vooralsnog geen onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing en dus ook niet van het verzoek om medewerking aan tijdelijke wijziging van het gebruik. Als de toekomstige invulling hiervan past binnen het bestemmingsplan is verdere medewerking niet nodig (al zal dit uiteraard wel met de gemeente worden afgestemd). Mocht aanvullende medewerking voor tijdelijk afwijkend gebruik nodig zijn, zal hiertoe een apart verzoek worden gedaan nadat met de gemeente vooraf is afgestemd of deze invulling wenselijk is.

Het belang bij het tijdelijk gebruik als verzocht

Bedoeling is om enerzijds middels een tijdelijke woonbestemming te komen tot een vorm van huisvesting van diverse doelgroepen en om anderzijds te komen tot een zinvolle, bij het woongebruik passende, invulling van de overige ruimten van het gebouw.

Dat aan een tijdelijke woonbestemming een concrete behoefte bestaat is onder meer te baseren op de toelichting behorende bij de Beheersverordening Huisvesting Geldrop-Mierlo van 3 maart 2020.

Hierin wordt concreet aangegeven, dat er een groeiende behoefte bestaat aan bijzondere woonvormen. Bedoeling is om hieraan sturing te geven binnen Geldrop-Mierlo. Eenzelfde doel kan met het tijdelijke gebruik van het voormalige NH hotel worden bedoeld. Te lezen is in voormelde toelichting :

Bij besluit van 13 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo beslist tot opstellen van een gebiedsdekkend paraplubestemmingsplan omtrent kamergewijze verhuur en woningsplitsing en een aantal concrete inhoudelijke keuzes voor deze thema's gemaakt.

Achtergrond van het raadsbesluit is dat vanuit de samenleving er een steeds grotere behoefte aan huisvesting van niet-klassieke huishoudens is. Het gaat hierbij onder meer om studenten, expats, samenlevende zorgbehoevenden, et cetera. Van de mogelijkheden die bestaan voor dergelijke huisvestingsvormen wordt ook steeds meer gebruik gemaakt.

In de bestemmingsplannen en beheersverordeningen van de gemeente Geldrop-Mierlo is het - voor het overgrote deel van het gemeentelijk grondgebied – echter niet mogelijk om hier (voldoende) regie op te voeren. Dit heeft te maken met de wijze waarop de definitiebepalingen van begrippen rondom het thema ‘wonen’ en met name het algemeen toestaan van ‘wonen’ binnen de woon- en sommige gemengde en centrumbestemmingen zijn gesteld. Mede op basis van jurisprudentie van de Raad van State is namelijk in een groot deel van de panden in de kernen van Geldrop en Mierlo kamergewijze bewoning rechtstreeks toegestaan. Er dient volgens deze jurisprudentie een ruime uitleg te worden gehanteerd van wat onder wonen verstaan bij toetsing van initiatieven. Dit is vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt niet altijd wenselijk en ook sociaal-maatschappelijk bestaat er een grotere behoefte om grip te krijgen en vooral te houden op

huisvestigingsvormen en alle ruimtelijke effecten van dien. Een reparatie van de vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen is nodig om deze rechtstreekse toelaatbaarheid uit te sluiten en een goed en duidelijk kader te kunnen scheppen voor gevallen waarin verschillende huisvestigingsvormen al dan niet kunnen worden toegestaan.

Daarnaast sluiten de huidige ruimtelijke plannen in veel gevallen ook woningsplitsing niet uit. Hoewel kamerverhuur en woningsplitsing verschillend zijn en deels andere toetsingskaders kennen, hebben beide wel eenzelfde soort ruimtelijk effect op de omgeving en is het wenselijk om deze initiatieven soortgelijk te reguleren in bestemmingsplannen.

Daarom is voor beide thema's door de gemeenteraad een keuze gemaakt in hoeverre de gemeente regie wil voeren op de toelaatbaarheid van beide (categorieën van) woonvormen. De volgende concrete beslissingen zijn in het raadsbesluit genomen:

1. Woningenplitsing wordt in beginsel niet rechtstreeks toegestaan binnen de gemeente, maar middels een binnenplanse afwijking. In afwijking van het uitgangspunt wordt in de dorpscentra van Geldrop en Mierlo rechtstreeks de mogelijkheid geboden tot woningsplitsing.
2. Kamergewijze verhuur wordt niet zonder meer toegestaan binnen de gemeente, maar middels een binnenplanse afwijking.
3. Verhuur van maximaal twee kamers in een woning wordt toegestaan binnen de gemeente, mits de verhurende woningeigenaar zelf ook woonachtig blijft in de betreffende woning.
4. Door middel van een binnenplanse afwijking worden mogelijkheden geboden om gebruiksvormen, die een combinatie van wonen met zorg behelzen, toe te staan.
5. Aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden, bedoeld onder 1., 2. en 4., worden waar mogelijk concrete, duidelijke randvoorwaarden gesteld, echter met voldoende ruimte voor maatwerk.

Wat betreft kamergewijze verhuur is in de toelichting nog te lezen :

Anderzijds is het evident dat het in veel gevallen wenselijk is om kamergewijze bewoning toe te (kunnen) staan, omdat hiermee diversiteit aan het woningaanbod kan worden toegevoegd (bijvoorbeeld voor tijdelijke huisvesting van studenten, arbeidsmigranten, zorgbehoevenden, e.d.) zonder onevenredig beperkingen voor omliggende functies.

Dat aan de huisvesting van huisvesting van diverse doelgroepen in Geldrop Mierlo concrete behoefte bestaat is tevens te baseren op diverse gesprekken met de gemeente, waarin doelgroepen zijn benoemd en een voorstel is geformuleerd tot een bepaalde verdeling hiervan binnen het gebouw.

De doelgroepen

Bedoeling is om te komen tot een mix van doelgroepen om hiermee voor het tijdelijke gebruik van (de kamers in) het HN Hotel een voldoende draagvlak in de omgeving c.q. samenleving te krijgen en bovendien te voorzien in een actuele woonvraag vanuit de Geldropse samenleving.

Op basis van de beschikbare woonruimte kunnen een aantal doelgroepen worden onderscheiden met bijbehorende maximale toedeling van de 144 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.

De doelgroepen zijn nader gedefinieerd in **bijlage 1** bij deze onderbouwing.

Verhuur aan c.q. gebruik door meer dan een enkel persoon per kamer is niet toegestaan, behoudens indien sprake is van een affectieve relatie.

Voorzover rechtens mogelijk zal de voorkeur worden gegeven aan woningzoekenden vanuit de gemeente Geldrop-Mierlo.

Borging doelgroepen

Het tijdelijk gebruik kent twee aspecten om te komen tot voldoende draagvlak, te weten borging van de doelgroepen en beheer van het gebouw.

Wat de borging van de doelgroepen betreft zullen voormelde doelgroepen en het per doelgroep te hanteren maximale percentage specifiek als voorwaarde bij de te verlenen vergunning voor tijdelijk afwijkend gebruik worden opgenomen.

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.

Opvolgende verhuur zal door ontwikkelaar 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.

Indien sprake is van een overschrijding van voormeld percentage is ontwikkelaar van rechtswege zonder dat een ingebrekestelling of aanmaning noodzakelijk is aan de gemeente een niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd per woning van tweemaal de huurprijs voor de betreffende woning, vanaf het moment van ingangsdatum van de betreffende huurovereenkomst tot moment van beëindiging hiervan.

Beheer

Het beheer van het complex begint bij 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.

Vervolgens wordt gekomen tot de keuze van de toekomstige bewoners aan de hand van hiertoe opgestelde objectieve criteria, waaronder de verdeling over de diverse doelgroepen. Op basis van email- / telefonisch contact wordt een inschatting gemaakt of de kandidaat aansluit bij de op dat moment beschikbare "doelgroepruimte". De kandidaat levert vervolgens stukken aan zoals identiteitsbewijs, bewijs van inkomsten (salarisstroom en/of arbeidsovereenkomst) of in geval van studenten inschrijving bij opleidingsinstituut.

Indien tot de conclusie wordt gekomen dat de kandidaat een geschikte huurder is wordt een afspraak gemaakt voor een bezichtiging of een afspraak op kantoor. Tijdens deze afspraak kunnen partijen kennismaken met elkaar, kunnen er vragen gesteld worden en kan een nadere toelichting worden gegeven.

Als beide partijen tot overeenstemming komen zal de huurovereenkomst worden opgemaakt en per mail verzonden, zodat de kandidaat in de gelegenheid wordt gesteld om deze door te nemen. Daarna wordt bij voorkeur tijdens een nieuwe afspraak de huurovereenkomst doorgenomen en ondertekend en wordt er een afspraak gemaakt voor de sleuteloverdracht.

Het beheer kan worden samengevat in een aantal punten :

- Permanente aanwezigheid beheerder;
- 24/7 bereikbaarheid (overdag per mail en telefonisch, in avonden na 18u, weekenden en feestdagen voornamelijk telefonisch);
- Begeleiden van de huurder, opmaken proces verbaal, vragen beantwoorden, aanspreekpunt, begeleiding bij aanvraag GWE, internet en telefonie indien gewenst en voor zover van toepassing;
- Toezicht houden op correct naleving van de huurvoorwaarden;
- Onderhoud en kwaliteit van de woning waarborgen, klachten oplossen en reparaties laten uitvoeren;
- Uitvoeren van onderhoudsinspecties van technische installaties en coördineren van onderhoudsopdrachten;
- Verrichten van periodieke en preventieve inspecties;
- Waarborgen van o.a. terreinonderhoud, brandveiligheid, hygiëne, algemene veiligheid, opvolgen van huisregels;
- Dagelijkse inspectierondes in het pand (afhankelijk van formaat van het pand);
 - Inzichtelijk maken van eventuele problemen in of om het pand en i.o.m. pandeigenaar onderzoeken welke opties er zijn om dit op te lossen;

Bedoeling is om het beheer te laten verzorgen door eigenaar, bekend met de exploitatie en instandhouding van soortgelijke wooncomplexen in Zuid Oost Brabant, omvattende circa 500 wooneenheden.

Het duur van het tijdelijk gebruik als verzocht

Uitgangspunt is dat het tijdelijk gebruik kan voortduren tot het moment dat een nieuwe woonontwikkeling ter plaatse is / kan worden gerealiseerd.

Om tot te kunnen komen 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 door ontwikkelaar 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.

Aldus zou kunnen zijn dat de verlenging niet langer duurt dan de periode nodig om alle alsdan bestaande bewoners elders te huisvesten (met hun belangen dient immers ook

rekening te worden gehouden), of voor een periode van bv 3 jaar (omdat dan de nieuwbouw gereed is) dan wel voor een periode van nog eenmaal vijf jaar (zijnde de maximale periode van 10 jaar).

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.

Ondanks dat sprake is van reguliere woonvormen wordt op deze manier na vijf jaar een toets-moment ingebouwd, waarbij vanuit de gemeente Geldrop-Mierlo een beoordeling kan plaatsvinden over de manier waarop van de tijdelijke mogelijkheden feitelijk gebruik wordt gemaakt. Hierbij kan ook vanuit de omgeving worden aangegeven of de wenselijkheid of zelf noodzaak bestaat om tot aanvullende afspraken te komen op bepaalde onderdelen.

Afweging Milieu- en omgevingsaspecten

Naast voormelde inhoudelijke afwegingen zijn een aantal milieu- en omgevingsaspecten aan de orde, nu immers wordt gekomen tot een tijdelijk gebruik als woonruimte van de bestaande hotelkamers.

Deze aspecten worden hieronder en in drie bijlagen toegelicht als opmaat naar de conclusie dat ook vanuit deze aspecten bezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Geluid

Wat betreft **geluidsaspecten** kan worden vastgesteld dat op basis van de Wet geluidhinder (hierna : Wgh) een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd als sprake is van toevoeging van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Het NH hotel is gelegen binnen de zone van de A67.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB. Onder bepaalde voorwaarden mag de geluidbelasting hoger zijn. Hiervoor dient middels ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

In het “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï rijksweg A67 te Geldrop” (zaaknummer 17120076 d.d.31 oktober 2019) is het navolgende te lezen :

Voor de woningen in de woonwijken Genoenhuis en Coevering is, op grond van artikel 11.2 van de Wet milieubeheer, de algemene voorkeurswaarde van 50 dB en de maximum waarde van 65 dB van toepassing. Bij de aanleg van nieuwe wegen moet de wegbeheerder ernaar streven dat de geluidbelasting niet boven de voorkeurswaarde komt. Het absolute maximum voor geluidbelasting op de gevel van een woning is 65 dB.

Door Tritium Advies BV is gekomen tot het “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï NH-hotel te Geldrop”, dat hier als **bijlage 2** is opgenomen. In deze rapportage zijn onderstaande tabellen opgenomen met hierin de voorkeursgrenswaarde en de diverse maximale ontheffingswaarden indien de Wgh van toepassing is. Gezien deze tijdelijke gebruikswijziging zoals hier aan de orde is formeel geen toetsing aan de Wgh noodzakelijk. Indien kan worden vastgesteld dat maximale ontheffingswaarden niet worden overschreden is dit in het kader van de belangenafweging in het kader van “goede ruimtelijke ordening” uiteraard wel relevant.

Tabel 3.2: normen geluidbelasting in stedelijk gebied

normen voor nog niet-geprojecteerde woningen in een stedelijk gebied	
voorkeursgrenswaarde	48 dB
maximale ontheffingswaarde	63 dB
maximale ontheffingswaarde; vervangende nieuwbouw	68 dB

Tabel 3.3: normen geluidbelasting in buitenstedelijk gebied

normen voor nog niet-geprojecteerde woningen in een buitenstedelijk gebied	
voorkeursgrenswaarde	48 dB
maximale ontheffingswaarde	53 dB
maximale ontheffingswaarde; agrarische bedrijfswoning	58 dB
maximale ontheffingswaarde; vervangende nieuwbouw, buiten de bebouwde kom	58 dB
maximale ontheffingswaarde; vervangende nieuwbouw gelegen binnen de bebouwde kom, binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg	63 dB

Uit het als **bijlage 2** opgenomen akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale waarde op de gevel van het NH hotel 63 dB bedraagt. Duidelijk is dat bronmaatregelen of afschermingsmaatregelen voor het wegverkeersgeluid van de A67 in het kader van deze tijdelijke gebruikswijziging van het NH Hotel niet mogelijk c.q. niet realistisch zijn.

Het gemeentelijk geluidbeleid geeft aan dat in geval van toepassing van een hogere waarde de woningen zullen beschikken over ten minste één geluidluwe gevel en dat voldoende is verzekerd dat de verblijfsruimten en de tot de woning behorende buitenruimte niet worden gesitueerd aan de gevel waar de hoogste geluidbelasting optreedt.

Aangezien de studio's eenzijdig georiënteerd zijn, beschikken de zuid-gerichte appartementen niet zondermeer over een geluidluwe gevel. Een mogelijke oplossing is het op de begane grond realiseren van een gemeenschappelijke verblijfsruimte aan een geluidluwe gevel, welke is voorzien van te openen delen en tevens grenst aan een geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimte. Binnen het NH Hotel is deze verblijfsruimte eenvoudig te realiseren.

Relevant is verder dat sprake is van een "tijdelijk bouwwerk". Overeenkomstig afdeling 3.6 van Bouwbesluit 2012 mag bij het tijdelijk bouwen van een bouwwerk uitgegaan worden van een niveau van eisen dat 10 dB lager is dan de nieuwbouweis. Voor de onderhavige situatie betekent dit een geluidbinnenniveau van maximaal 43 dB. Bij een cumulatieve geluidbelasting van maximaal 63 dB komt dit neer op een geluidwering van de gevels van maximaal 20 dB. Er wordt van uitgegaan dat een gevel bij een normale bouwkundige opzet aan de minimaal vereiste GA;k van 20 dB voldoet. Derhalve wordt voor de studio's een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is voor de onderhavige situatie een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Dit geldt eens te meer omdat wat de geluidwering van de bestaande bebouwing betreft mag worden aangenomen, dat deze niet leidt tot een ander oordeel. In dit kader is van belang, dat ter plaatse sprake is van een (voormalig) hotel waarvan geen klachten bekend zijn ten aanzien van de geluidsaspecten. Een hotel heeft een specifiek belang bij het voorkomen van onaanvaardbare geluidsdruk, nu immers nachtrust een kenmerkend aspect is voor een normale exploitatie van een hotel. Dat zo zijnde is niet aannemelijk dat in geval van een tijdelijke woongebruik sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hinder en gevaar

Het tijdelijk gebruik van het terrein als hiervoor beschreven levert geen belemmering voor de omliggende bedrijven en/of nabijgelegen bedrijfswoningen op het gebied van voorzienbare **hinder en gevaar**.

Archeologie en/of cultuurhistorie

Het aspect **archeologie en/of cultuurhistorie** kent geen relatie tot het voorgestane gebruik.

Bodem

Het aspect **bodemkwaliteit** kent geen relatie tot het tijdelijk gebruik van de bestaande bebouwing en dit gebruik kent geen aanleiding tot de veronderstelling van verontreiniging van het terrein. De huidige bodemkwaliteit van het terrein is niet in detail bekend, maar gezien het voorgaand gebruik als hotel mag worden aangenomen dat geen verontreiniging aanwezig waardoor gebruik als voorgestaan niet mogelijk zou zijn.

Externe Veiligheid

Het **externe veiligheid** beleid is gericht op het beheersen van risico's en de effecten van calamiteiten en het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Hieronder is een weergave van de professionele risicokaart (figuur 1) en de signaleringskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo (figuur 2) weergegeven.

figuur 1 weergave professionele risicokaart

figuur 2 weergave Signaleringskaart Geldrop-Mierlo

De volgende risicobronnen zijn aanwezig:

Niet relevante risicobronnen

1. LPG-tankstation, Bogardeind 176 : De planlocatie is buiten het invloedgebied gelegen van dit station. Deze risicobron is niet relevant.
2. Hogedruk aardgasleiding (Z-514-01) : De planlocatie is buiten het invloedgebied gelegen van deze buisleiding. Deze risicobron is niet relevant.

Relevante risicobronnen

3. Rijksweg A67. : De afstand van het pand tot de Rijksweg A67 bedraagt ca. 195 meter, en ligt daarmee binnen het invloedgebied van de deze weg. Het plaatsgebonden risico (PR 10-6) van de Rijksweg A67 vormt geen belemmering voor het plan. Het plasbrandaandachtsgebied (PAG, 30 meter) van deze Rijksweg is niet relevant voor dit plan. Het Groepsrisico moet worden verantwoord.
4. Spoorlijn Eindhoven – Weert : De planlocatie is op ca. 330 meter gelegen van deze spoorlijn. Het invloedsgebied van dit spoor bedraagt 995 meter. Het plaatsgebonden risico (PR 10-6) van het spoor (1 – 5 meter) vormt geen belemmering voor het plan. Het plasbrandaandachtsgebied (PAG, 30 meter) van het spoor is niet relevant voor dit plan. Het Groepsrisico moet worden verantwoord.

Onderstaand is een vergelijking opgenomen van het aantal personen in de huidige situatie (hotel) en in de toekomstige situatie (magic-mix tijdelijk woonconcept) :

	Bestaand	Nieuw
- Restaurant	160	160
- Brasserie	40	40
- Serre	40	40
- Zalen	865	0
- Kantoren	0	150
- (Hotel)kamers	370	288
- Personeel	20	20
	1.495	698 personen

Het aantal personen dat aanwezig is in de toekomstige situatie is kleiner aan het aantal in de huidige situatie (hotel), zodat kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

I. algemene beschouwing veiligheidssituatie;

Scenario's

De A67 en de spoorlijn is een risicobron met verschillende scenario's. Er kan bij deze weg een plasbrand, een BLEVE of een gifwolk optreden. De gevolgen van deze scenario's zijn verschillend.

Plasbrandscenario

Gezien de grote afstand van de planlocatie tot de risicobronnen is het plasbrandscenario niet relevant.

BLEVE-scenario

Een koude BLEVE ontstaat wanneer de tankwagen bezwijkt waardoor er plotseling gas kan ontsnappen, welke na ontsteking ontploft. Een warme BLEVE ontstaat door een (plas)brand in de nabijheid van een tankwagen. Door de hitte van de brand loopt de druk in een tankwagen hoog op, terwijl de sterkte van de metalen wand afneemt. Hierdoor kan de wand het begeven en de tank ontploffen.

Het maatgevende scenario is de warme BLEVE van een tankwagen. Wanneer wordt uitgegaan van de maatregelen uit het LPG-convenant is echter een koude BLEVE het maatgevende scenario. Met het LPG-convenant zijn tankauto's voorzien van een hittewerende coating die de kans op een warme BLEVE gedurende ten minste 75 minuten voorkomt. De brandweer is daardoor in staat de tank tijdig te koelen. Ook wordt tijd gewonnen om te ontruimen.

Gifwolk

Een gifwolk heeft een groot invloedsgebied en drijft af met de wind. Het invloedsgebied van een gifwolk kan daarmee meerdere kilometers strekken. Afhankelijk van de eigenschappen van de toxische stoffen, kan een persoon bij inademen van de gifwolk komen te overlijden of schade aan de luchtwegen ondervinden.

Cumulatie en domino-effecten

Cumulatie is het optellen van afzonderlijk berekende groepsrisico's, van een domino-effect is sprake wanneer het falen van de ene risicobron leidt tot het falen van de ander. Beide aspecten zijn niet te kwantificeren en niet voorzien van een landelijk toetsingskader. Eventuele aanwezigheid van cumulatieve- of domino-effecten wordt daarom alleen kwalitatief meegenomen in de totaalafweging in het kader van de groepsrisicoverantwoording.

Binnen de zone van de A67 is de spoorlijn aanwezig. De kans op een cumulatief effect of domino-effecten ten aanzien van het groepsrisico is echter dermate gering (ongeval op de A67 en tegelijkertijd ongeval op het spoor op deze locatie) dat dit buiten beschouwing kan blijven.

II. Noodzaak tijdelijke wijziging gebruik

Wat betreft de noodzaak van de tijdelijke wijziging van het gebruik kan worden verwezen naar deze onderbouwing. De afname van personen die hierdoor ontstaat heeft een gunstige invloed op het aspect externe veiligheid. De gemeente acht deze ontwikkeling derhalve belangrijk en wenselijk, mits sprake is van een acceptabel veiligheidsniveau.

III. Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Zelfredzaamheid hangt hierbij af van de zelfstandigheid van personen (ouderen en kinderen zijn bijvoorbeeld beperkt zelfredzaam) en de mate waarin personen in staat zijn te vluchten (aanwezigheid vluchtwegen).

Beperkt zelfredzame groepen

De beoogde ontwikkeling betreft hergebruik van bestaande bebouwing. De gebruikers hiervan vallen niet specifiek onder de niet (of beperkt) zelfredzame groepen. In incidentele gevallen kan sprake zijn van de huisvesting van een kind, maar dit zal onder de supervisie van ouders plaatsvinden. Ouderen zijn ook een doelgroep, maar niet als deze hulpbehoevend zijn, omdat hiervoor specifieke voorzieningen ontbreken. In het gebied worden daarom geen grote groepen verminderd zelfredzame personen verwacht. Hierdoor hoeft zelfredzaamheid ten aanzien van beperkt zelfredzame groepen niet nader beschouwd te worden.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een koude BLEVE-scenario

Een koude BLEVE kan plaatsvinden zonder enige aankondiging, hierdoor is er geen tijd om te vluchten vooraf en zullen alle personen binnen de 100 procent-letaliteitscontour slachtoffer worden. De afstand tot waar een koude BLEVE gevolgen heeft is indicatief en wordt mede bepaald door lokale omstandigheden. Indicatief kan worden gesteld dat de 100% letaliteitscontour op 100 meter ligt. De beoogde ontwikkeling valt niet binnen de 100 procent-letaliteitscontour.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een warme BLEVE-scenario

Bij een dreigende BLEVE is het gewenste handelingsperspectief vluchten van de risicobron.

Wegtransport: Een warme bleve op de weg is zeer onwaarschijnlijk. Omdat tankauto's conform het LPG-convenant zijn voorzien van een hittewerende coating, Daarmee wordt vluchttijd gewonnen.

Spoor: Met vervoerders over het spoor is in een convenant afgesproken dat er geen wagons met brandbare vloeistoffen nabij wagons met brandbare gassen worden gekoppeld. De kans op een warme bleve op het spoor wordt daarmee zeer klein. Dit scenario is daarom zeer onwaarschijnlijk.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een gifwolk

In het geval van een gifwolk dient men te schuilen in een gebouw en de ramen en deuren gesloten te houden. Gebouwen kunnen geschikt worden gemaakt als schuillocatie.

Alarmering en oefening

In geval van een plasbrand of een BLEVE dienen personen uit het invloedsgebied te vluchten. Personen dienen hiervoor gewaarschuwd te worden. Gerichte risicocommunicatie (via interne communicatie en/of NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering en ontruiming sneller verlopen. Om de effectiviteit van de alarmering en ontruiming te vergroten kan er op regelmatige basis (bijvoorbeeld eens in de twee jaar) een rampenoefening worden georganiseerd. Deze maatregel is echter niet te borgen in deze ruimtelijke procedure maar is wel onderdeel van het bedrijfsbeleid.

Vluchtwegen

Om uit de directe omgeving te kunnen vluchten is het van belang dat het gebouw over meerdere vluchtwegen beschikt, die vluchten weg van de calamiteit mogelijk maken. Daarvoor is een goede infrastructuur van belang, waarbij meerzijdig van de bron af kan worden gevlucht. Deze is aanwezig. In het gebouw zijn / worden vluchtwegen deugdelijk aangegeven.

IV. Bestrijdbaarheid

Er zal worden voldaan aan de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

BLEVE-scenario

Het ontstaan van een koude BLEVE is niet te bestrijden, omdat de tank meteen explodeert. De branden die door de explosie ontstaan kunnen wel bestreden worden. Vanwege de in de praktijk bijna overal toegepaste, maar wettelijk niet vastgelegde maatregelen uit het LPG-convenant (hittewerende coating) wordt een warme BLEVE bij LPG-tankwagens gedurende ten minste 75 minuten voorkomen. De Brandweer is daardoor in staat de tank tijdig te koelen. Ook wordt hiermee tijd om te vluchten gewonnen..

Gifwolk

Een gifwolk is lastig te bestrijden. In sommige gevallen is het mogelijk om een gifwolk neer te slaan met een watergordijn.

De Veiligheidsregio heeft protocollen voor het bestrijden van deze scenario's.

Advies veiligheidsregio

Er is op 19 juni 2020 advies gevraagd bij de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. Het advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

Wij hebben geen bezwaren tegen dit tijdelijk woonplan. De risico's die worden beschreven in het document 'onderbouwing verzoek BW locatie NH concept 17-6-2020' onderschrijven wij. Ondanks dat het populatieaantal daalt blijven deze externe veiligheidsrisico's wel bestaan en blijven een risico vormen voor personen die in het (voormalig) NH hotel verblijven.

Hieronder leest u de adviezen.

1. Wij adviseren u risicocommunicatie in te zetten gericht op de doelgroepen die zich in het gebouw gaan huisvesten.

Er is geen sprake van plaatsing van groepen verminderd zelfredzame personen volgens het document. In het document wordt echter ook beschreven dat onder andere 'internationals (max 20%), senioren (max 20%) en incidentele aanwezigheid van

kinderen' in het woonplan aanwezig kunnen zijn. Deze doelgroepen kunnen verminderd zelfredzaam zijn. Aanvullende handvatten voor risicocommunicatie met betrekking tot gevaarlijke stoffen vindt u op www.vrbzo.nl in de 'Handreiking risicocommunicatie gevaarlijke stoffen'.

2. Wij adviseren de mechanische ventilatie in het NH-hotel te behouden indien deze aanwezig is.

Zorg ervoor dat de ventilatie op eenvoudige wijze uitgezet kan worden en informeer bewoners hoe deze ventilatie uitgeschakeld kan worden. Wanneer dit centraal geregeld is adviseren wij enkele verantwoordelijke personen aan te (laten) wijzen.

Bij een toxisch incident moeten personen binnen blijven en ramen sluiten en/of eventueel de (centraal afsluitbare) mechanische ventilatie uitschakelen.

3. Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe.

Concreet betekent het voor:

- de bluswatervoorziening dat voor het tijdelijk woonplan (7 bouwlagen met woonfunctie) 60m³ A-water en 120 m³ C-water beschikbaar moet zijn.
- de bereikbaarheid dat de hoogbouw bereikbaar moet blijven. In onze huidige bereikbaarheidskaart is opgenomen dat links om het hotel met een tankautospuiter en hoogwerker de achterzijde van het NH-hotel bereikt kan worden (tot de laatste brandkraan).

Reactie van de gemeente op het advies Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

Ad 1 De ontwikkelaar zal worden geïnformeerd om bij de risicocommunicatie rekening te houden met de verschillende doelgroepen die zich mogelijk in het gebouw gaan huisvesten.

Ad 2 Mechanische ventilatie is geregeld in het Bouwbesluit. Ook voor dit aspect geldt dat de ontwikkelaar van dit advies op de hoogte wordt gebracht.

Ad 3 De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zullen worden toegepast. De genoemde hoeveelheden A-water en C-water zullen beschikbaar zijn. Ook de bereikbaarheid van het pand aan de linker zijde (hoogbouw) wordt gewaarborgd.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat vanuit externe veiligheid bezien in de voorgestane tijdelijke situatie sprake is van een aanvaardbare situatie c.q. goede ruimtelijke ordening. Dit geldt eens te meer indien wordt meegewogen dat sprake zal zijn van een beperking van het aantal personen in het gebouw en dat geen sprake zal zijn van grotere groepen verminderd zelfredzame personen.

Kabels en leidingen

Van (planologisch) relevante **kabels en leidingen** is geen sprake.

Natuurwetgeving

Het aspect **natuurwetgeving** kent geen relatie tot het tijdelijk gebruik van het bestaande gebouw als woonfunctie omdat de intensiteit van het parkeren hierdoor niet wordt vergroot en de verwarming van het gebouw ook niet anders zal zijn dan voorheen. Zowel vanuit het aspect soortenbescherming als ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming is nader onderzoek niet aan de orde.

Luchtkwaliteit

De **luchtkwaliteitseisen** leveren geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

Niet in betekende mate

In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Op grond van het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' zijn ontwikkeling tot 1.500 woningen vrijgesteld van onderzoek gelet op de geringe bijdrage aan de luchtkwaliteit. Dergelijke ontwikkelingen gaan gepaard met grote verkeersgeneratie. Evident is dat bij de tijdelijke realisatie van 144 wooneenheden in bestaande bebouwing de verkeersgeneratie minder is dan de aantallen waarvoor in het Besluit vrijstelling is verleend, zelf indien bestaand gebruik niet zou worden gesaldeerd.

Besluit gevoelige bestemmingen

Met deze Algemene Maatregel van Bestuur wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit is gericht op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor stikstofdioxide en fijnstof. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden woningen niet als gevoelige bestemming gezien.

Goede ruimtelijke ordening

Tenslotte dient op basis van artikel 3.1. Wro altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening wel relevant kunnen zijn. Gezien de ligging van de locatie ten opzichte van de snelweg A67 en de op- en afrit Geldrop is het evident dat aandacht voor het aspect luchtkwaliteit aan de orde is.

In het rapport "fijnstof metingen in Geldrop" d.d. 22-11-2019 is het navolgende te lezen :

In de periode van september 2018 tot en met november 2019 zijn er fijnstofmetingen gedaan in Geldrop, met name in de buurt van de A67. De conclusie op basis van de resultaten is dat op dit moment aan de Nederlandse normen voldaan wordt maar dat de fijnstof niveaus ruim boven de door de Wereldgezondheidsorganisatie geadviseerde waardes liggen.

In het rapport "jaarrapportage stikstofdioxideconcentratie metingen in Geldrop 2018-2019" d.d. oktober 2019 is een meting weergegeven ter hoogte van het NH hotel (Bogardeind 221) met een jaargemiddelde NO₂ concentratie van 27,8, derhalve ruim onder grenswaarde van 40 ug/m³.

Aldus vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de gevraagde tijdelijke gebruikswijziging.

Parkeren

Wat betreft het aspect parkeren is van toepassing de *'Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo'* :

3.4 Parkeergelegenheid

3.4.1 Bouwen

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. in het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeerkencijfers van de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381) of een andere CROW-publicatie zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning, of op dat moment geldend gemeentelijk parkeerbeleid. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte;
- b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; en/of
 2. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
 3. aangetoond kan worden dat er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn die benut kunnen worden;
- c. afwijken als bedoeld in sub b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
 2. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 3. de woon- en leefsituatie;
 4. verkeersveiligheid.

3.4.2 Voorwaarden

Aan omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 3.4.1 kunnen voorwaarden worden verbonden, zoals een instandhoudingsplicht van voldoende parkeergelegenheid.

3.4.3 Gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen of gebruiksfunctie, wordt gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een gebruiksfunctie passend binnen de bestemming met een grotere parkeerbehoefte dan in de bestaande situatie, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is op eigen terrein ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's.

1.5 voldoende parkeergelegenheid

van 'voldoende parkeergelegenheid' voor wat betreft aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voor personenauto's, bestelauto's, motorfietsen en driewielige motorvoertuigen is sprake indien voldaan wordt aan de parkeerkencijfers van het CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381). Binnen de gemeente wordt in Geldrop uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk gebied' en in Mierlo van 'weinig stedelijk gebied' en maakt de gemeente gebruik van de bandbreedte (minimum en maximum aantal parkeerplaatsen) afhankelijk van de situatie ter plaatse.

De CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381) kent onderstaande onderverdeling, waarbij voor Geldrop (conform gemeentelijk beleid) wordt uitgegaan van "matig stedelijk" en gezien de locatie sprake is van "rest bebouwde kom". Dit geeft het volgende beeld :

Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)

Matig stedelijk , rest bebouwde kom

Parkeernorm per woning : min 1 / max. 1.8, bij gemiddeld 1.4 x 144 kamers = 201 pp

Verkeersgeneratie per woning : 3,7 / 4,5

Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)

Matig stedelijk, rest bebouwde kom

Parkeernorm per kamer : min 0,6 / max. 0.8, bij gemiddeld 0,7 x 144 kamers = 100 pp
Verkeersgeneratie per woning : 1,8 / 2,4

Kamerverhuur, studenten, niet - zelfstandig

Matig stedelijk, rest bebouwde kom

Parkeernorm per kamer : min 0,2 / max. 0.3, bij gemiddeld 0,3 x 144 kamers = 43 pp

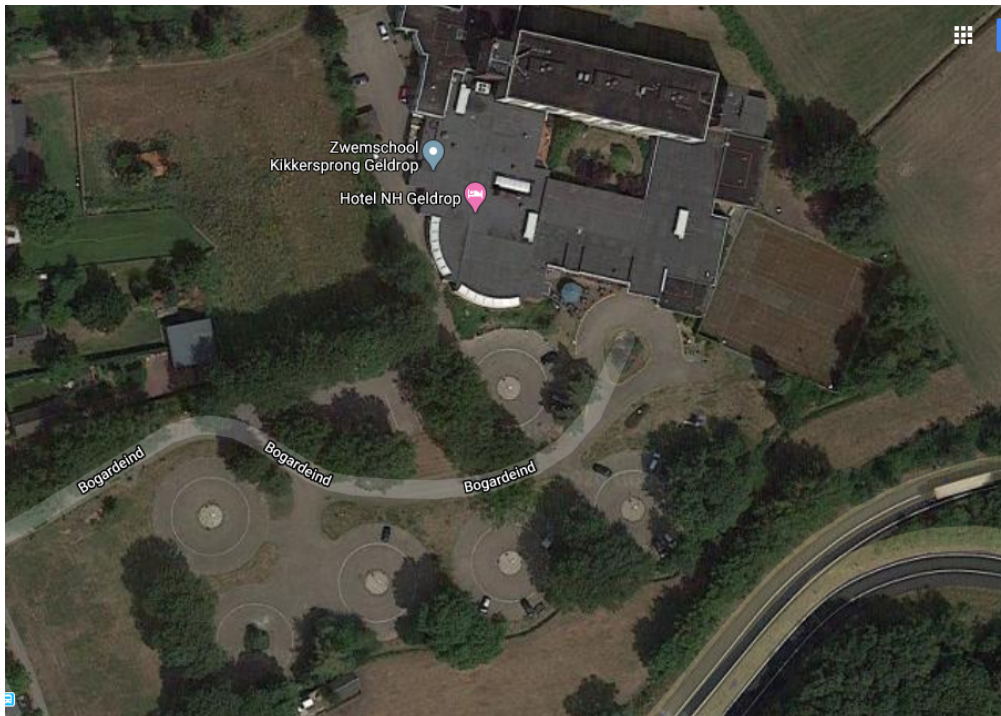
Verkeersgeneratie per woning : 0,8 / 1,2

Kantoor (zonder baliefunctie)

Matig stedelijk, rest bebouwde kom

Parkeernorm per 100 m² bvo : min 1,8 / max. 2,3, bij gemiddeld 2 x 1500 m² = 30 pp

Verkeersgeneratie per 100 m² bvo: 6,3 / 8,1



Ter plaatse zijn ruim 200 parkeerplaatsen aanwezig, zodat het kunnen voldoen aan de parkeernormen bij de transformatie van de 144 hotelkamers tot appartement / kamerverhuur (al dan niet zelfstandig) in combinatie met 1500 m² kantoorfunctie geen problemen oplevert.

Deze conclusie kan nader worden onderbouwd door vergelijking tussen het aantal personen in de bestaande situatie (1495) en in de nieuwe situatie (698). In de huidige situatie is ter plaatse geen sprake van enigerlei parkeerdruk, zodat het eens te meer aannemelijk is dat in de toekomst hiervan ook geen sprake zal zijn, zelfs niet indien bepaalde bestaande voorzieningen door derden aanvullend worden gebruikt.

Verkeer

Het aantal **verkeersbewegingen** zal door het tijdelijk gebruik niet ruimtelijk relevant toenemen. Afname hiervan is meer aannemelijk, vanwege de afname van het aantal aanwezige personen. De ligging direct aan het Bogardeind maakt dat van enige relevante verkeershinder van derden geen sprake zal zijn.

Water

Het aspect **watertoets** kent ten deze geen relevantie, omdat van wijziging van verharding in enigerlei relevante wijze geen sprake zal zijn.

Milieu- en omgevingsaspecten : conclusie

Het toepassen van artikel 2.1 lid 1 onder c WABO, jo artikel 2.12. lid 1 onder a. onderdeel 2. WABO, artikel 4 lid 11 bijlage II Bor om te komen tot een tijdelijk gebruik van het terrein en in de bestaande gebouwen van het NH Hotel aan het Bogardeind te Geldrop van 144 kamers (in de “hoogbouw”) als wooneenheden en maximaal 1.500 m² kantooroppervlakte (in de “laagbouw”), leidt op geen van bovengenoemde aspecten tot een besluit in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Aldus is de conclusie, dat er voor voormelde toepassing geen belemmeringen bestaan vanuit de milieuregelgeving en dat sprake is van een – alle relevante belangen afwegende – goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen :

Bijlage 1 :

Definitie doelgroepen

Bijlage 2 :

Tritium Advies BV, “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai NH-hotel te Geldrop”

Bijlage 1

Definitie doelgroepen

Definities “magic-mix” NH hotel Geldrop

In het kader van de tijdelijke medewerking aan “magic-mix” NH Hotel Geldrop ten behoeve van onderstaande doelgroepen worden navolgende definities gehanteerd :

Starter (max 40%) : woningzoekende bij ouder(s) of op studentenkamer woonachtig, niet behorende tot een andere in deze definities genoemde groep.

Spoedzoeker (max 30%) : woningzoekende, die vanwege dringende reden(en) huidige reguliere woning (vrijwel) direct moet verlaten, niet behorende tot een andere in deze definities genoemde groep.

Student (max 20%) : woningzoekende ingeschreven bij onderwijsinstelling.

Uitstromer uit intramurale setting (max 10%) : woningzoekende, die niet langer 24 uren-zorgbehoevend is in een zorginstelling.

International (max 20%) : woningzoekende werkzaam in Brabant / Limburg, afkomstig uit enig land anders dan Nederland.

Senior (max 20%) : woningzoekende ouder dan 55 jaar, niet behorende tot een andere in deze definities genoemde groep.

Alleenstaande (max 20 %) : woningzoekenden die geen deel uitmaken van een gezin, niet behorende tot een andere in deze definities genoemde groep.

Opmerkingen

- asielzoeker of persoon met zorgbehoefte vallen onder geen van voormelde definities en komen aldus niet in aanmerking voor huisvesting binnen de “magic-mix” NH hotel Geldrop.
- Percentages zijn per doelgroep strikt te handhaven. Soms der percentages is groter dan 100% om hiermee met enige flexibiliteit te kunnen inspelen op (mogelijk) wisselende vraag naar de betreffende woonruimte. Wijziging van percentages is niet mogelijk zonder nadere besluitvorming gemeente Geldrop-Mierlo.
- Ter voorkoming van een onjuiste toepassing van de maximale percentages (en daardoor het niet tot stand brengen van de “magic-mix”) is bij een aantal definities opgenomen “*niet behorende tot een andere in deze definities genoemde groep*”, zodat bijvoorbeeld een “international” of “uitstromer” bij het bereiken van de 20% / 10% grens niet als “starter”, “spoedzoeker”, “senior” of “alleenstaande” kan worden ingedeeld.

Bijlage 2

**Tritium Advies BV, “Akoestisch onderzoek
wegverkeerslawaaï NH-hotel te Geldrop”**