

VERZOEK TOT TOEPASSING KRUIMELGEVALLENREGELING

TEN BEHOEVE VAN HET TIJDELIJKE WOONPLAN NH HOTEL GELDROP

versie 17-06-2020

Aan de orde is een verzoek om te kunnen komen tot de realisatie van een tijdelijk woonplan alsmede 1.500 m² aan tijdelijke kantoorruimte in het voormalige NH Hotel aan het Bogardeind te Geldrop, zoals weergegeven op onderstaande afbeelding:



De bijbehorende “onderbouwing verzoek tot toepassing kruimelgevallenregeling ten behoeve van het tijdelijke woonplan NH Hotel Geldrop” (hierna : “de onderbouwing”) maakt onderdeel uit van dit verzoek en dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

De 144 kamers worden als woonruimte gebruikt voor onderstaande doelgroepen met inachtneming van onderstaande maximale mate van bezetting (percentage t.o.v. 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.

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 woningzoekende vanuit de gemeente Geldrop-Mierlo.

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 zijn van tweemaal de huurprijs voor de betreffende woning, vanaf het moment van ingangsdatum van de betreffende huurovereenkomst tot moment van beëindiging hiervan.

Het beheer van het complex zal plaatsvinden als beschreven in de onderbouwing.

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

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.

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

Verzocht wordt te komen tot verlening van een omgevingsvergunning voor gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan door 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. om hiermee voor het terrein en in de bestaande gebouwen van het NH Hotel aan het Bogardeind te Geldrop te komen tot een tijdelijk gebruik van 144 kamers (in de "hoogbouw") als wooneenheden en maximaal 1.500 m² kantooroppervlakte (in de "laagbouw"), e.e.a. op basis van de onderbouwing en met inachtneming van bovenstaande kaders en voorwaarden.