

Gemeente Hilvarenbeek
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 3
5080 AA HILVARENBEEK

Datum: 5 februari 2015
Uw kenmerk: kenmerk: 20140360
Ons kenmerk: Documentnr. 1500433
Behandeld door: Maaïke van Dal - van Doormaal
Onderwerp: projectafwijkingbesluit
Bijlage(n): Tekening Tauw inzake parkeerplaatsen zoals opgenomen in
bestemmingsplan
Overzicht nieuw te realiseren parkeerplaatsen
Nieuwe situatie - bestemmingsplankaart

Geacht College,

Middels deze brief verzoeken wij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilvarenbeek medewerking te verlenen aan het omzetten van appartementen naar grondgebonden woningen middels een projectafwijkingbesluit voor het project Paardenstraat in Hilvarenbeek.

Aanleiding

Het bestemmingsplan "locatie Paardenstraat – Bloemenstraat te Hilvarenbeek" is door de gemeenteraad op 27 september 2012 vastgesteld. Op de hoek van de Paardenstraat / Bloemenstraat is een appartementengebouw gepland van 12 appartementen. Het appartementengebouw bestaat uit 2 woonlagen en wonen in de kap. Nu blijkt dat de behoefte voor het huren van appartementen erg tegen valt (Complex Hilverhof in Hilvarenbeek). Leystromen wil voorkomen om voor leegstand te bouwen.

Daarom wil Leystromen uw medewerking vragen om de 12 appartementen om te zetten naar grondgebonden woningen. In het plan kunnen dan naast de 17 grondgebonden betaalbare huurwoningen en 1 vrijstaande koopwoning aan de Pastoor van Beijnenstraat, 8 in plaats van 5 projectmatig te ontwikkelen grondgebonden koopwoningen aan de Paardenstraat / Bloemenstraat gerealiseerd worden.

Door deze wijziging worden er in het plan Paardenstraat 9 woningen minder ontwikkeld. Hierdoor komen 9 bouwtitels beschikbaar. Leystromen heeft u over het inzetten van deze bouwtitels op 20-01-2015 een separate brief gestuurd.

Daarnaast wordt het plan ook voor Leystromen haalbaar aangezien de onrendabele investering hiermee naar beneden gaat.

Ruimtelijk / Stedenbouwkundig

Door de nieuw oplossing voor de hoek Paardenstraat / Bloemenstraat sluit de maat en schaal van de nieuwbouw beter aan bij de bestaande bebouwing en komt de bebouwing overeen met de voorheen aanwezige bebouwingsstructuur.

De 7 grondgebonden woningen aan de Paardenstraat zullen middels aan- en/of bijgebouw(en) geschakeld gebouwd worden. De woningen worden vanuit het centrum gezien verdeeld over een tweetal bouwblokken namelijk een blok met twee vrijstaand geschakelde woningen (op de verbeelding in het bestemmingsplan nu nog aangeduid als twee-aaneen) en een blok met vijf vrijstaand geschakelde woningen. De woning in de Bloemenstraat zal middels een aan- en/of bijgebouw geschakeld worden aan de bestaande woning aan de Bloemenstraat 43.

Parkeernorm

In het bestemmingsplan zijn voor de 35 nieuw te bouwen woningen 84 parkeerplaatsen opgenomen.

Door de afname van het aantal woningen (9 x 1,8 ppl) kunnen de parkeerplaatsen met 16 parkeerplaatsen worden verminderd. Zes in het plan aanwezige openbare parkeerplaatsen (aan de Bloemenstraat en Paardenstraat) komen te vervallen dus hiervoor moeten in het plan 6 parkeerplaatsen extra gerealiseerd worden. Hierdoor komt het nieuw te realiseren aantal parkeerplaatsen op 74.

23 Woningen (m.u.v. de nieuw te realiseren huurwoningen en incl. de 14 rijwoningen in de Bloemenstraat) hebben minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein d.m.v. opritten en carports. Resteren 51 parkeerplaatsen welke in het plangebied dienen te worden gesitueerd.

Achter de woningen aan de Bloemenstraat zullen in totaal (reeds bestaande en nieuw toe te voegen) 32 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het openbare gebied zullen 28 parkeerplaatsen worden toegevoegd waaronder 3 invalidenparkeerplaatsen. Hierdoor worden in het plan 9 parkeerplaatsen extra gerealiseerd waardoor er ruimschoots aan de parkeernorm wordt voldaan.

Infiltratie- en bergingsvoorziening

Het verhardingsoppervlakte is ten opzichte van de "beoogde situatie 2012" afgenomen. Doordat het verschil in verhardingssituatie minder is kan het rioleringsplan van 2004 gehandhaafd blijven. In het rioleringsplan was 169 m3 berging voorzien. Het aanleggen van de berging- en infiltratievoorziening is in twee fases ingedeeld:

	Totaal (in m3)	Fase I (in m3)	Fase II (in m3)
Infiltratievoorziening	143,8 (ipv 128)	51	92,8
RWA riolering	27,5 (ipv 41)	11	16,5
	171,3	62	109,3

Fase I, met een berging van 62 m3 is inmiddels gerealiseerd. In tegenstelling tot wat in het bestemmingsplan staat opgenomen bedraagt de infiltratievoorziening van fase I slechts 51 m3 i.p.v. 66,5 m3.

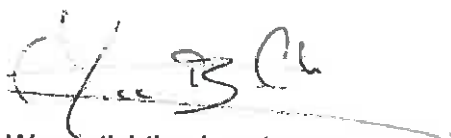
In het rioleringsplan van 2004 staat een verdeling van de bergingscapaciteit van 169 m3 van 128 m3 infiltratievoorziening en 41 m3 RWA riolering. In overleg met de gemeente is die nu als volgt verdeeld 143,8 m3 infiltratievoorziening en 27,5 m3 RWA riolering.

Tot slot

Ik ga ervan uit dat ik u zo duidelijk heb geïnformeerd.

Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met Maaïke van Dal - van Doormaal via telefoonnummer 088 031 34 71 of per e-mail maaike.v.dal@leystromen.nl.

Met vriendelijke groet,



Woonstichting Leystromen
Huub Bink
Manager Vastgoed