

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Rheden, t.a.v. dhr. Corné van Oevelen
Postbus 9110
6994 ZJ De Steeg

Project : Velp, Rozendaalselaan
Betreft : Verzoek om planologische medewerking locatie Rozendaalselaan/Vlashofstraat

Velp, 21-12-2021

Geacht College,

Walvoort Ontwikkelaars B.V. herontwikkelt de locatie gelegen tussen de Vlashofstraat en de Rozendaalselaan te Velp in opdracht van eigenaar Beekhuizen Onroerend Goed B.V. (BOG) naar woningbouw. Partijen hebben Weusten Liedenbaum Architecten in de hand genomen om een plan te maken. Het resultaat is weergegeven in het bijgevoegde boekje d.d. 20-12-2021.

Wij zullen de bestaande bebouwing amoveren. Op de locatie zullen wij tweeëntwintig huurwoningen in de vrije sector realiseren, vier stadswoningen en achttien appartementen. BOG zal zelf als belegger optreden van deze huurwoningen. De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Velp-Midden' dd. 16-12-2008 en heeft een bestemming 'voorzieningen'. Om woningbouw mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Dit plan brengt een kwaliteitsimpuls aan de Rozendaalselaan en de Vlashofstraat. Het plan voegt een woonfunctie in hartje Velp met levensloopbestendige woningen toe.

We hebben reeds ambtelijk vooroverleg gevoerd. Naar aanleiding van dit overleg hebben we de plannen in welstand besproken, waar het positief is ontvangen. Het advies wat wij tijdens dit overleg ontvangen hebben heeft zich geuit in gewijzigde gevels.

Stedenbouwkundig

De aandachtspunten die uit het ambtelijk overleg naar voren zijn gekomen, zoals afvalinzameling, waterberging enz., worden in de VO-fase verder uitgewerkt.

Verkeer

Het plan zal de parkeerdruk in de omgeving verlagen van 27 naar 8 parkeerplaatsen doordat de commerciële functie geheel verdwijnt en daar wonen voor terug komt met een lagere belasting en er tevens een parkeergarage wordt gerealiseerd. Voor een uitgebreide onderbouwing verwijzen wij u naar bijlage 2 'Velp Rozendaalselaan, parkeren'.

Ieder appartement zal in de parkeerbak een plaats toegewezen krijgen. Volgend op het advies dat wij tijdens het ambtelijk overleg ontvangen hebben zullen ook de rijwoningen een parkeerplaats in de parkeerbak toegewezen krijgen. De parkeerplaats die over blijft zal plek bieden aan een deelauto.

Wonen

Vanaf het begin van de overleggen met de gemeente in september 2019 is het uitgangspunt van de gemeente geweest grote appartementen in het duurdere segment/vrije sector te realiseren. Ook het uitgangspunt van de eigenaar is steeds geweest grote appartementen in de vrije sector huur. Ondanks wijzigend beleid op dit punt houden we op deze plek vast aan dit uitgangspunt, dit wordt ambtelijk ondersteund.

Het plan bevat het volgende indicatieve programma:

- 4 stadswoningen 109 m2 GO

- 1 appartement < 75 m2 GO
- 6 appartementen 75 m2 – 85 m2 GO
- 7 appartementen 85 m2 – 100 m2 GO
- 4 appartementen > 100 m2 GO

Middels deze brief verzoeken wij u om in te stemmen met het wijzigen van het bestemmingsplan voor de locatie gelegen tussen de Vlashofstraat en de Rozendaalselaan te Velp.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.



André Walvoort
Walvoort Ontwikkelaars B.V.

Bijlage:

1. 211220 Rozendaalselaan Velp - INGEDIEND VO dd. 20-12-2021
2. 211221 Velp Rozendaalselaan Parkeren dd. 21-12-2021