

Walvoort Ontwikkelaars BV
T.a.v. dhr. A. Walvoort

Arnhemsestraatweg 17
6881 NB Velp

Datum
22 februari 2022

Zaaknummer
RHD-817267

Uw brief/kenmerk

Behandeld door
Corné van Oevelen

doorkiesnummer
06-25767663

Bijlage(n)

onderwerp
Principeverzoek woningbouw Vlashofstraat/Rozendaalselaan te Velp

Beste heer Walvoort,

U heeft ons op 21 december 2021 een brief geschreven waarin u ons namens Beekhuizen Onroerend Goed BV om medewerking verzoekt voor de bouw van 22 woningen aan de Vlashofstraat / Rozendaalselaan te Velp. U heeft daarbij gevoegd een presentatie van Weusten Liedenbaum Architecten van het plan met kenmerk 19-2092, gedateerd 20 december 2021. Het plan omvat 18 huurappartementen met daaronder een parkeerkelder en 4 grondgebonden huurwoningen. Om het plan te realiseren wordt de bestaande bebouwing, bestaande uit 5 woningen en circa 787 m2 winkelruimte, afgebroken.

Principe medewerking

Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien past de ontwikkeling qua maat en schaal goed op deze plek. De welstandscommissie heeft op hoofdlijnen een positief advies gegeven over het bouwplan. Wij zijn in principe bereid medewerking te verlenen aan dit plan en benoemen hierbij de volgende aandachtspunten.

Verkeer

De voorgestelde aansluiting van de in- en uitrit van de parkeerkelder op de Rozendaalselaan is verkeerskundig akkoord.

Qua parkeren zijn er nog een aantal vragen die nog moeten worden beantwoord. Vooralsnog voldoet het plan niet aan de parkeereis, maar in de totale afweging van de gemeentelijke belangen kan hier van worden afgeweken. Daarvoor moeten afspraken worden vastgelegd over het gebruik van de parkeergarage door de bewoners van de grondgebonden woningen. De parkeerdruk in het openbaar gebied neemt dan af van 27 parkeerplaatsen in de huidige situatie naar 8 parkeerplaatsen in de nieuwe.

Woonbeleid

Op grond van de Woonvisie 2020-2026 (vastgesteld september 2020) moet 70% van de woningen betaalbaar zijn bij woningbouwinitiatieven met meer dan vijf woningen. In dit project worden 21 woningen in de dure huur verhuurd en één in de midden dure huur. De gemeente is al sinds september 2019 over

dit plan met u in gesprek. De eis van 70% betaalbaar was toen nog niet van kracht en zelfs nog niet bekend. Wij hebben in onze beoordeling van het plan aangestuurd op de eisen uit de op dat moment geldende woonvisie. Toen was de wens van de gemeente om vooral middeldure en dure huur- en koopwoningen toe te voegen. Deze ambitie in de huidige woonvisie ook nog steeds aan de orde. Daaraan draagt dit plan bij. Daarom kunnen wij in beginsel instemmen met het woningbouwprogramma in dit plan.

Volgens de Woonvisie 2020-2026 moeten nieuwbouwwoningen in Velp groter dan 70m² zijn en levensloopgeschikt. Aan het oppervlaktecriterium voldoen deze woningen met uitzondering van één woning. Omdat het maar om een woning van de 22 gaat en de plattegronden niet anders kunnen worden ingedeeld, kunnen wij ook hiermee akkoord gegaan.

Ten aanzien van de levensloopgeschiktheid geldt voor de grondgebonden woningen het volgende. Beneden voldoen de ruimten van de vier grondgebonden woningen aan de minimale maatvoering. Het aanbrengen van een traplift op een trap met twee kwarten maakt deze trap niet veilig. De traplift komt dan uit pal voor de badkamer waar een draaicirkel is van circa 0,9 meter. In de badkamer is geen draaicirkel van 1,2 meter omdat er een wasbak zit. Geadviseerd wordt om dit aan te passen.

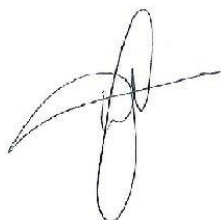
Vervolg

Als volgende stap zullen wij een intentieovereenkomst en planschadeovereenkomst aan u voorleggen. Wanneer deze overeenkomsten zijn gesloten en is voldaan aan de daarin gestelde voorwaarden, zullen wij (of als u daarvoor kiest: kunt u) een ontwerpbestemmingsplan opstellen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Rheden,



Carol van Eert,
burgemeester.



Nadja Renkema,
secretaris.