d.d. 8-5-2024

Oordeelsvormende vergadering “Vaststellen bestemmingsplan Breegraven 101-115”

Geachte Voorzitter, Wethouder, raadsleden en fractievertegenwoordigers van de Gemeente Zutphen,

Mijn naam is Jan ten Napel, ontwikkelaar bij Ons Huis Apeldoorn en verantwoordelijk voor de planontwikkeling aan de Breegraven. Breegraven is een project dat ons na aan het hart ligt en waar wij al geruime tijd met veel zorg en aandacht aan werken.

De noodzaak voor ontwikkeling op deze locatie is duidelijk: de huidige en toekomstige behoefte aan woningen in Warnsveld vraagt om een gedegen en doordachte aanpak. Ons voorstel betreft de realisatie van 24 gestapelde appartementen specifiek gericht op senioren en starters. Deze doelgroepen vertegenwoordigen een cruciaal deel van de toekomstige vraag binnen de woningmarkt van Warnsveld, gezien de huidige demografische ontwikkelingen en de grote hoeveelheid van gezinswoningen in het bestaande woningaanbod. De appartementen op de locatie Breegraven, geschikt voor starters en senioren , zijn een mooie aanvulling op de kleine gezinswoningen die we een paar jaar geleden hebben gebouwd aan de Scheurkamp en Bieshorstlaan.

Ons streven is om evenwichtige en veerkrachtige wijken/dorpen te realiseren, waarbij een goede mix van verschillende huishoudens elkaar niet alleen versterkt maar ook bijdraagt aan een dynamische en inclusieve gemeenschap. Dit project is niet slechts een bouwopgave; het is een kans om op een duurzame en doordachte wijze invulling te geven aan de toekomst van Warnsveld. We bouwen deze appartementen voor de gemeenschap in Warnsveld: voor senioren en jonge 1 en 2 persoonshuishoudens.

Het belang van dit project wordt verder onderstreept door het intensieve participatieproces met de omwonenden dat gedurende de afgelopen maanden heeft plaatsgevonden. We hebben onze plannen niet alleen gedeeld, maar ook actief feedback verzameld en waar mogelijk geïntegreerd in het ontwerp. Deze dialoog heeft geleid tot een verbeterd plan dat een bredere steun vindt binnen de gemeenschap. Helaas kunnen we niet aan alle individuele wensen van de belanghebbenden voldoen. Na twee inspraakbijeenkomsten zijn er diverse aanpassingen doorgevoerd. Voorbeelden hiervan zijn dat er verschillende gevelvarianten en kapvormen zijn uitgewerkt die overigens in het vervolgtraject in klankbordgroepen verder worden uitgewerkt om te komen tot een passend en geaccepteerd beeld. Ook hebben we de ontsluiting naar de parkeervoorziening aangepast i.v.m. eventuele gevaarlijke situaties die zouden kunnen ontstaan aan het Dahlia pad (fietsers, voetgangers en auto’s). Bij de aangepaste ontsluiting maken we nu gebruik van een gecombineerde in- en uitrit aan de rechterzijde van het nieuwbouwcomplex (aan de Breegraven). Tot slot zijn er nog diverse aanpassingen aan het gebouw doorgevoerd, te weten loggia`s i.p.v. balkons, positieverplaatsing van een gebouwdeel i.v.m. privacy en invulling geven aan een verspringende gevelrooilijn, afspraken over groenvoorziening aan de achterzijde van het parkeerterrein en aandacht voor het toekomstige verlichtingsplan op de galerijen. Zoals al eerder aangegeven, zijn alle bovengenoemde aanpassingen uiteraard ook weer voorgelegd aan de specialisten binnen het gemeentelijk apparaat en de omgevingsdienst.

De voorgestelde bestemmingsplanwijziging is een cruciale stap om de transformatie van deze locatie mogelijk te maken. Wij zijn ervan overtuigd dat dit project een waardevolle toevoeging zal zijn voor

Warnsveld, niet alleen door het aanbieden van dringend benodigde woningen maar ook door bij te dragen aan de leefbaarheid en sociale cohesie in de buurt.

Wij vragen u dan ook om uw steun voor dit project en de bijbehorende bestemmingsplanwijziging. Uw goedkeuring zal niet alleen de weg vrijmaken voor de realisatie van dit project maar ook een signaal zijn van uw commitment aan de toekomstige ontwikkeling en welzijn van Warnsveld.

Wij staan uiteraard klaar om verdere informatie te verstrekken en eventuele vragen te beantwoorden. Wij kijken uit naar een positieve reactie en een voortzetting van de constructieve samenwerking met de omwonenden, belanghebbende organisaties, het College en de Raad van de Gemeente Zutphen.

Met vriendelijke groet,

Jan ten Napel Ontwikkelaar, Ons Huis Apeldoorn