

Participatie en communicatie

Herontwikkeling Molenstraat 120 in Apeldoorn



1 augustus 2024

Inleiding

De voormalige school aan de Molenstraat 120 in Apeldoorn staat al een aantal jaren leeg. De afgelopen twee jaar is er in nauw overleg met de gemeente Apeldoorn gezocht naar een manier om de school en het terrein op een passende wijze te herontwikkelen tot woonlocatie.

Een belangrijk uitgangspunt vormde het behoud van het karakteristieke bestaande schoolgebouw, dat rond 1930 is ontworpen door de stadsarchitect van Apeldoorn: G. de Zeeuw. De in 1993 toegevoegde uitbouw aan de achterzijde van het gebouw hoeft niet te worden behouden.

Het schoolgebouw is enkele jaren geleden door de gemeente verkocht aan Curae BV, een belegger in zorgvastgoed. Deze partij was van plan om de bestaande bebouwing te slopen en een zorgcomplex te realiseren. Dat plan bleek niet haalbaar, ondermeer vanwege de eis vanuit de gemeente Apeldoorn om de school te behouden.

De locatie is vervolgens doorverkocht aan Markog BV uit Den Haag, een ontwikkelende partij die het behoud van de school als uitgangspunt heeft genomen voor de planvorming.

Bureau Kroner architecten uit Den Haag heeft deze plannen verder uitgewerkt tot een haalbaar en passend plan. Dit architectenbureau is gespecialiseerd in hergebruik en bouwen in de bestaande stad.

We zien in de ontwikkeling een prachtige kans om een bijdrage te leveren aan de stad en de wijk door heel verschillende type woningen te realiseren en de groene en rustige kwaliteiten van de locatie te benutten en te versterken.

Voordat de gemeente en Markog BV definitieve afspraken maken over de randvoorwaarden en de wijze waarop er een nieuwe ontwikkeling mag plaatsvinden op de locatie aan de Molenstraat is het moment gekomen om de plannen te delen met de direct omwonenden en andere belanghebbenden en hun reacties te inventariseren.

Wat zijn de plannen?

Het schoolgebouw uit 1930 blijft behouden en zal geschikt worden gemaakt om in te wonen: de 6 voormalige lokalen zullen allemaal een woning vormen waarbij er een verbinding gemaakt wordt met de ruimte onder de mooie hoge kap.

De uitbouw uit 1993 wordt gesloopt. Dat creëert ruimte om een compact appartementengebouw te maken, achter de school en omringd door het bestaande groen. Vanaf de Molenstraat zal het appartementengebouw niet te zien zijn omdat het verdwijnt achter de kap van de school. Het platte dak van het appartementengebouw wordt ongeveer net zo hoog als de nok van de kap van de school.

Het voormalige schoolplein, met zicht op en langs de school blijft behouden. Aan de randen van het plein, dwars op de Molenstraat, worden twee rijtjes met kleine hofjeswoningen gebouwd. Deze woningen zijn eenlaags met een kap, en hebben aan de Molenstraat de uitstraling van de zogenaamde typische Apeldoornse huisjes, zoals die aan de Molenstraat van oorsprong als staan. De bestaande monumentale bomen aan de Molenstraat worden uiteraard behouden. De nieuwbouw wordt op voldoende afstand van de wortels en de kruin van de bomen gebouwd.

Het benodigde parkeren vindt plaats op de locatie en wordt ingepast in de groene invulling van de ruimte rond de bestaande en nieuwe bebouwing.

In totaal komen er circa 48 woningen op de locatie.

Doelgroepen

In het plan worden vooral kleine woningen (goedkoop tot middelduur) ontwikkeld voor met name ouderen (alleenstaand of samen). De ervaring leert dat dit soort woningen uiteindelijk ook andere doelgroepen aanspreken zoals alleenstaanden en startende stellen. In principe wordt uitgegaan van huurappartementen in het woongebouw.

De hofjeswoningen zullen als koopwoningen worden aangeboden.

In de bestaande school zullen door de vorm en de structuur van het bestaande gebouw 6 grotere woningen worden gerealiseerd die ook door gezinnen kunnen worden bewoond. Er wordt dus een gemengd woonmilieu nagestreefd.

Mede naar aanleiding van de participatie en een definitieve afstemming met de gemeente over het woonprogramma in relatie tot de economische haalbaarheid van de ontwikkeling zal het plan definitief vorm krijgen.

Waarvoor is dit participatieplan?

Zoals ook wordt omschreven in de “Notitie Participatie en participatieregels onder de Omgevingswet” van de gemeente Apeldoorn uit 2023, is het belangrijk om de plannen voor de locatie zorgvuldig af te stemmen met de bewoners en gebruikers uit de

omgeving. Wie dat zijn en hoe we die afstemming vormgeven staat beschreven in dit plan. Het plan is een intern stuk, bedoeld om de aanpak makkelijk te kunnen afstemmen en als leidraad te dienen tijdens het participatietraject.

Ambitie van de participatie

Participatie is eigenlijk gewoon hele goede communicatie. Je wil dit traject netjes en transparant laten verlopen. Daarom hebben we de ambitie voor participatie als volgt geformuleerd:

Door participatie en communicatie stellen we ons op als een goede buur. We geven de belanghebbenden de mogelijkheid om op de plannen te reageren en zullen de plannen aanpassen als dat noodzakelijk blijkt te zijn en mogelijk is binnen de kaders van de ontwikkeling zoals die met de gemeente Apeldoorn zijn afgesproken.

Doelen voor participatie en communicatie

Naast de bovengenoemde ambitie hebben we ook concrete doelen voor dit traject. Die doelen zijn:

- Onze stakeholders vinden dat er serieus naar hen wordt geluisterd. Zij vinden dat er oprechte aandacht is voor hun mening.
- Stakeholders vinden dat zij goed worden geïnformeerd over de plannen en dat de ontwikkelaar goed benaderbaar is.
- Stakeholders vinden ons open en transparant over de ontwikkelingen.

Strategie

We nemen de omgeving serieus. We streven naar persoonlijk contact zodat we elkaar goed begrijpen en mensen zich serieus genomen voelen. Niet alle wensen en eisen kunnen worden ingewilligd maar als dat zo is, dan leggen we uit waarom niet. De architect is het vaste aanspreekpunt voor de omgeving.

Het is vooraf helder waarover kan worden geparticipeerd en waarover niet. Het participatieniveau is “informereren en consulteren”.

We betrekken de gemeente Apeldoorn ook bij de participatie zodat onze aanpak nooit een verrassing is voor de gemeente.

Participatie en communicatie vindt doorlopend plaats en niet alleen op de momenten dat wij die organiseren. We staan steeds open voor input, ideeën of behoefte aan een gesprek.

Waarover gaat de participatie en waarover niet?

Vast staat dat er een herontwikkeling komt waarbij het schoolgebouw wordt hergebruikt en er nieuwbouw op de locatie plaatsvindt. De gemeente Apeldoorn stelt ook randvoorwaarden. Deze staan evenmin ter discussie.

Belanghebbenden kunnen hun belangen naar voren brengen en eventuele bedreigingen benoemen en aan de orde stellen. Thema's als verkeer en parkeren, groen en privacy en het voorkomen van overlast tijdens de bouwvoorbereiding en de bouw zelf zullen nadrukkelijk besproken worden.

Heel specifiek zal de milieu-zonering aan de orde komen voor de bedrijfslocaties van Minervalaan 17 en Auroralaan 4: in hoeverre woonbebouwing op het terrein strijdig is met hun bedrijfsvoering.

Stakeholders

Wat betreft onze aanpak: we beginnen met de eigenaren van de twee bedrijfskavels die apart benader zullen worden. Met hen bepreken we de milieucontouren en zullen een expertisebureau een onderzoek laten uitvoeren naar deze contour en de mogelijkheid om daarbinnen te wonen zonder de bedrijfsvoering nu en in de toekomst onmogelijk te maken. Daarna gaan we verder met overige omwonenden.

Overige omwonenden

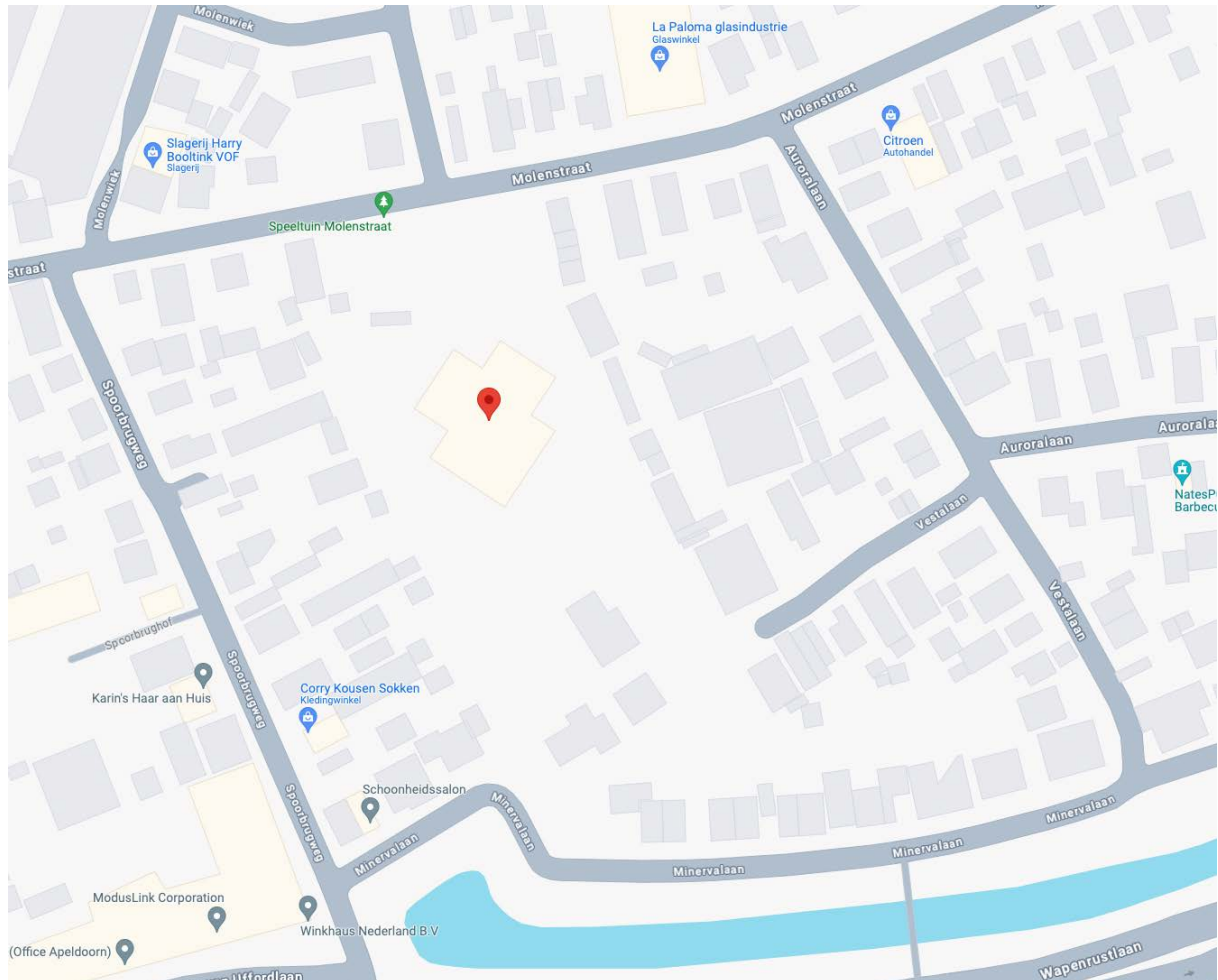
De groep omwonenden valt grofweg binnen een straal van 150 meter rond de locatie, waarbij in ieder geval de eigenaren en bewoners van de direct belendende kavels worden uitgenodigd. We hebben het dan met name over de bewoners aan de Molenstraat, de Spoorbrugweg, de Minervalaan, Vestalaan en Auroralaan. Niet iedereen zal op eenzelfde manier betrokken zijn, maar zij wonen in de buurt en kunnen gevolgen van de ontwikkelingen of bouw merken.

De gemeente Apeldoorn, ambtelijk en bestuurlijk

In de aanloop van de uitvoering van de participatie stemmen we de aanpak af met de gemeente Apeldoorn om te zorgen voor een breed gedragen aanpak.

Daarnaast nodigen we de raadsleden en betrokken ambtenaren uit bij de bijeenkomsten.

Gebiedsaanduiding stakeholders/omwonenden



Communicatie

- De ondernemers van Minervalaan 17 en Auroraalaan 4 worden persoonlijk benaderd. Daarnaast zullen zij ook voor de reguliere informatieavond uitgenodigd worden.
- Uitnodiging voor de informatieavond zal huis aan huis verspreid worden, minimaal twee weken vooraf. In de brief staat al informatie over de plannen en een toelichting op de avond zelf.
- De planpresentatie en het verslag van de bijeenkomst zal via email worden rondgestuurd.

Bijeenkomsten

Planbespreking met de ondernemers

Op vrijdag 17 november 2023 heeft overleg plaatsgevonden met beide ondernemers/eigenaren.

Beide partijen gaven aan geen probleem te hebben met de voorgestelde ontwikkeling van woningen, als door een gespecialiseerd bureau wordt aangetoond dat de milieucontour geen probleem vormt in de toekomst en toekomstige bewoners geen bezwaar kunnen maken tegen de bedrijfsvoering van de bedrijven.

Er is afgesproken dat er een rapportage zal worden opgesteld op basis van een toets op locatie.

De toetsing op locatie heeft plaatsgevonden op 13 februari 2024 en de bijbehorende rapportage is op 6 maart 2024 opgeleverd. Belangrijke conclusie van deze rapportage is dat er geen bezwaar bestaat tegen woningbouw op grond van de milieucontour en de geluidproductie van de bedrijven, op dit moment en in de toekomst.

1^e informatieavond omwonenden - inloopavond

Dinsdag 27 augustus 2024 vindt de bijeenkomst met de omwonenden en de stakeholders uit de omgeving plaats (zie kaartje). Bij deze bijeenkomst worden ook de ondernemers van Minervalaan 17 en Auroralaan 4 uitgenodigd.

Het doel van de bijeenkomst voor omwonenden is informeren en ophalen van zorgen, ideeën, kansen, etc.

Voor de direct aanwonenden zal dat vooral gaan over hoe dicht de bebouwing bij hun woning en tuin komt, hoe hoog deze wordt en wat dat doet voor zon en privacy. Voor de mensen die niet direct aanwonend zijn gaan de zorgen eerder over verkeer (en verkeersoverlast), parkeren en bereikbaarheid.

De avond vindt plaats in het bestaande schoolgebouw. Er zullen informatiepanelen worden geplaatst en er is een maquette met de bestaande toestand en de nieuwe plannen. Er zullen impressies zijn van de voorgestelde uitstraling en architectuur. De architecten van Bureau Kroner zullen rondlopen en waar nodig aanvullende informatie geven. Er is de mogelijkheid om reacties op te schrijven op post-it stickers en die op de panelen met de plannen te monteren. Zo kan iedereen zijn mening, opmerkingen, zorgen of juist complimenten doorgeven.

Bureau Kroner zal alle reacties verzamelen en daar een verslag van maken en dat rondsturen aan alle aanwezigen die hun email-adres hebben achtergelaten.

De uitnodiging voor deze avond wordt twee weken van tevoren (uiterlijk dinsdag 13 augustus) huis-aan-huis verspreid. Ook de leden van de gemeenteraad en de ambtelijk betrokken medewerkers van de gemeente Apeldoorn wordt hiervoor uitgenodigd.

Waar mogelijk zullen opmerkingen en bezwaren worden verwerkt in de plannen. Daarnaast worden de randvoorwaarden van de gemeente en de resultaten van de verschillende onderzoeken zoals archeologie, flora en fauna, verkeer en parkeren en geluid worden verwerkt in een definitief plan.

2^e informatiebijeenkomst omgeving (eind 2024)

Op deze bijeenkomst wordt het definitieve, door de gemeente goedgekeurde plan getoond op basis van de input van de participatie, de richtlijnen van de gemeente en de haalbaarheid. Er zullen ongetwijfeld nog reacties op komen en deze zullen we meenemen en indien nuttig en haalbaar, gebruiken om het model aan te passen in overleg met de gemeente Apeldoorn.

3^e informatiebijeenkomst omgeving (najaar 2025)

Nadat er een omgevingsvergunning is afgegeven en de bouwvoorbereiding wordt gestart zal er een 3^e informatieavond worden georganiseerd om de praktische zaken van de bouwperiode door te nemen.

Tijdens deze avond zal het met name gaan over mogelijke zorgen en belemmeringen voor de bouw. De beoogde aannemer zal informatie geven over de planning, de manier van werken de wijze waarop er tijdens de bouw gecommuniceerd zal worden met de omwonenden en met de gemeente.

Wat leveren we op?

Aan het eind van dit traject hebben we met de buurt een traject bewandeld waardoor we onze plannen hebben kunnen delen en toetsen en waar mogelijk hebben kunnen aanpassen zodat er een definitief plan gerealiseerd gaat worden dat door de meeste mensen als het beste model wordt gezien voor deze locatie.

Stakeholders zijn van mening dat het proces zorgvuldig is geweest, waarbij weliswaar niet alle wensen konden worden ingewilligd, maar waarbij wel steeds serieus is overwogen of dat mogelijk was.

Tenslotte leveren we een eindverslag op van het participatietraject.
