



Verslag 2e informatie-avond op 08-04-2025

Participatie-traject ontwikkeling Molenstraat 120, Apeldoorn

Inhoud

Participatie-verslag

Doel en opzet van de bijeenkomst

Reacties: zorgen, vragen en suggesties

Samenvatting en vervolgstappen

Bijlage

Presentatie van 8 april 2025

Doel en opzet van de bijeenkomst

Organisatie en opzet van de inloopavond

Op dinsdag 8 april 2025 vond een tweede informatiebijeenkomst plaats over de nieuwbouw- en transformatieplannen voor de locatie aan de Molenstraat 120 in Apeldoorn.

Op vrijdag 28 maart, anderhalve week voorafgaand aan de inloopavond, is per mail een uitnodiging rondgestuurd naar bewoners uit de buurt.

22 omwonenden of andere geïnteresseerden hebben zich vooraf aangemeld voor de informatieavond via een e-mailbericht, . Op de avond zelf hebben zich nog eens **16** aanwezigen aangemeld. Er is een presentielijst bijgehouden waarop contactgegevens zijn genoteerd.

De totale opkomst bedraagt 38 personen.

Vanuit Bureau Kroner waren 2 medewerkers aanwezig om met de aanwezigen in gesprek te gaan, uitleg te geven bij de stedenbouwkundige tekening en de maquette of om vragen te beantwoorden.

Met impressies en slides met toelichtingen is het nieuwe, aangepaste plan gepresenteerd. Er is een terugblik gepresenteerd op het vorige plan en een terugkoppeling gegeven op de vorige inloopavond: hoe er is omgegaan met de opmerkingen van toen.

Bezoekers konden met post-its reactie geven op de tekeningen.

Ook is het mogelijk om later een mail te sturen met aanvullende opmerkingen.

Dit verslag is een samenvatting van de reacties en de gesprekken die hebben plaatsgevonden tussen de medewerkers van Bureau Kroner en de aanwezigen.

Doel van de inloopavond

De plannen die worden gepresenteerd hebben invloed op de omgeving. Voor de plannen is een bestemmingsplanwijziging nodig. Het is niet meer dan logisch dat de omwonenden en belanghebbenden worden uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen en daarop te kunnen reageren.

De doelen van de avond zijn als volgt omschreven:

- Belanghebbenden informeren over de plannen.
- Peilen hoe belanghebbenden tegenover de plannen staan.

Aanwezigen worden hierna ook op de hoogte gehouden van de ontwikkeling. Meerdere mensen hebben aangegeven interesse te hebben in een woning.

Ontwerputgangspunten

Kort samengevat gaat het om een plan met drie onderdelen:

1. Behoud en hergebruik van het oorspronkelijke schoolgebouw waarin 7 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.
2. Aan de kant van de Molenstraat zijn 8 hofjeswoningen van ongeveer 80 m2 voorzien aan weerszijde van het huidige schoolplein. Dit zijn levensloopbestendige woningen.
3. Achter het schoolgebouw wordt de aanbouw uit 1993 gesloopt en wordt een rij van 10 grondgebonden woningen gerealiseerd met een eigen privétuin.

- In totaal gaat het om 25 woningen.

- Op het terrein zullen 35 parkeerplekken worden gerealiseerd voor bewoners en bezoekers.

- De bestaande monumentale bomen aan de Molenstraat worden behouden en op het terrein worden flink veel nieuwe bomen op strategische plekken aangebracht. Dit zowel als compensatie voor de bestaande bomen als om de locatie groen te houden en een buffer te vormen met aangrenzende kavels.

Eerste algemene indruk van de avond

Na het presenteren van het plan zijn de eerste reacties zeer positief. Mensen zijn blij met de kleinere schaal van het plan ten opzichte van het vorige, en met de hoeveelheid parkeerplekken ten opzichte het verkleinde aantal woningen.

Ook zijn bezoekers blij met de opzet die qua stedenbouw en vormtaal volgens hen goed aansluit bij de omgeving.

Van omwonenden van het achterterrein komen veel positieve reacties over de verlaging van de bebouwing achter de school.

Ten opzichte van de eerste inloopavond worden er door mensen minder post-its opgeplakt of opmerkingen achtergelaten.



Participatieavond in de voormalige school op 08-04-2025

Reacties per thema

Belangrijkste zorgen en vragen en opmerkingen

Veel positieve reacties (9 notities)

In eerste plaats zijn er veel zeer positieve reacties. Het overgrote deel van de geschreven reacties die worden achtergelaten laten weten blij te zijn met het plan. Mensen vinden het een mooi ontwerp dat mooi is ingepast in de wijk. Het “doet recht aan de school en de wijk”. Ook is men blij dat er goed geluisterd is naar de opmerkingen van de eerste bijeenkomst.

Aansluiting op erfgrans (2 notities)

De aansluiting van de hofwoningen op de kavelgrens en het buurpad aan de Molenstraat 122 vraagt nog om meer aandacht (privacy, lichtinval, en voorkomen van hinder tussen de bestaande woning en de nieuwe woningen).

Rolstoeltoegankelijkheid (1 notitie)

Een belangrijk thema in het plan is om het gebied zo groen mogelijk te houden. Er blijft veel van het huidige groen behouden en er worden veel bomen bijgeplant. Waar er op dit moment een groot asfalt plein ligt en er veel betonnen betegeling aanwezig is, komt er in het nieuwe plan juist minder stenige verharding. Paden zullen niet bestaan uit asfalt, en parkeerplaatsing worden gemaakt met halfverharding waardoor deze deels groen zijn.

De zorg is echter dat hierdoor het terrein niet erg toegankelijk is voor rolstoelen of mensen die slecht ter been zijn.

Bouwoverlast (vraag tijdens de presentatie)

De omliggende bebouwing is gedateerd en de huiseigenaren vragen zich af welke bouwmethodes er worden gebruikt. Er zijn zorgen over mogelijke schade aan de gebouwen door bijvoorbeeld trillingen.

Verkeerssituatie (1 notitie)

De verkeerssituatie blijft een heikel punt. De Molenstraat is specifiek op deze plek een druk punt, en er is met name veel werkverkeer in de directe omgeving.

Flora en fauna (2 notities)

Er zijn ook opmerkingen over het groen op de locatie. Een belangrijk punt is hoe er wordt omgegaan met de boomdiversiteit op het kavel. Mensen willen graag dat er met zorg wordt gekeken naar passende boomsoorten en dat er een goed wordt omgegaan met de biodiversiteit.

Ook is er de vraag wat er gebeurt met de steenmarter die op het kavel aanwezig is.

Woningaantal (1 notitie)

Er zijn ook enkele opmerkingen over het feit dat het jammer is dat het aantal woningen in het nieuwe plan minder is geworden dan bij de vorige presentatie.

Totaal 16 notities op de panelen



Getoonde artist impressions op de informatieavond

Conclusie en vervolgstappen

De tweede informatiebijeenkomst

Tijdens deze tweede participatieavond zijn ca. 38 omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden aanwezig geweest die kennis hebben genomen van de plannen.

Er was sprake van vooral positieve reacties. De sfeer was goed en werd er respectvol met elkaar en ieders mening omgegaan.

In dit verslag is een samenvatting gemaakt per thema.

Vervolgstappen

Naar aanleiding van de opmerkingen en aanbevelingen zal Bureau Kroner architecten met de ontwikkelaar en de gemeente Apeldoorn het plan verder uitwerken en naar aanleiding van opmerkingen op enkele onderdelen aanpassen.

Het kan zijn dat er zaken aangepast worden naar aanleiding van deze avond, maar het kan ook zijn dat er ondanks bepaalde opmerkingen toch gekozen wordt om het plan niet aan te passen of verder te ontwerpen in de richting die gekozen is.

Anterieure overeenkomst met de gemeente Apeldoorn

Op basis van het definitief plan is met de gemeente Apeldoorn een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin geeft de gemeente aan de planvorming te ondersteunen onder bepaalde

Aanvraag omgevingsvergunning

Aansluitend wordt de omgevingsvergunning aangevraagd.

Iedereen heeft dan het recht om een zienswijze in te dienen en bezwaar te maken volgens de algemene regelingen m.b.t. de vergunningaanvragen.

Bouwvoorbereiding en derde informatiebijeenkomst

Voordat wordt begonnen met de bouw zal er een aannemer worden geselecteerd die in een derde informatiebijeenkomst zal toelichten hoe er gebouwd gaat worden, hoe de planning in elkaar steekt en hoe er rekening wordt gehouden met de buurpanden in de omgeving. Dan zal ook de vooropname door de verzekering van de aannemer worden uitgevoerd om eventuele claims van bouwschade in een later stadium op de juiste manier te kunnen beoordelen.

Bijlage

Presentatie 8 april 2025

Het oorspronkelijk ontwerp

Eerste informatiebijeenkomst 27-08-2024



10 hofwoningen (3k)
1 laag met kap
GO 64m²

6 appartementen (3k)
1 laag met entresol
GO 95-120m²

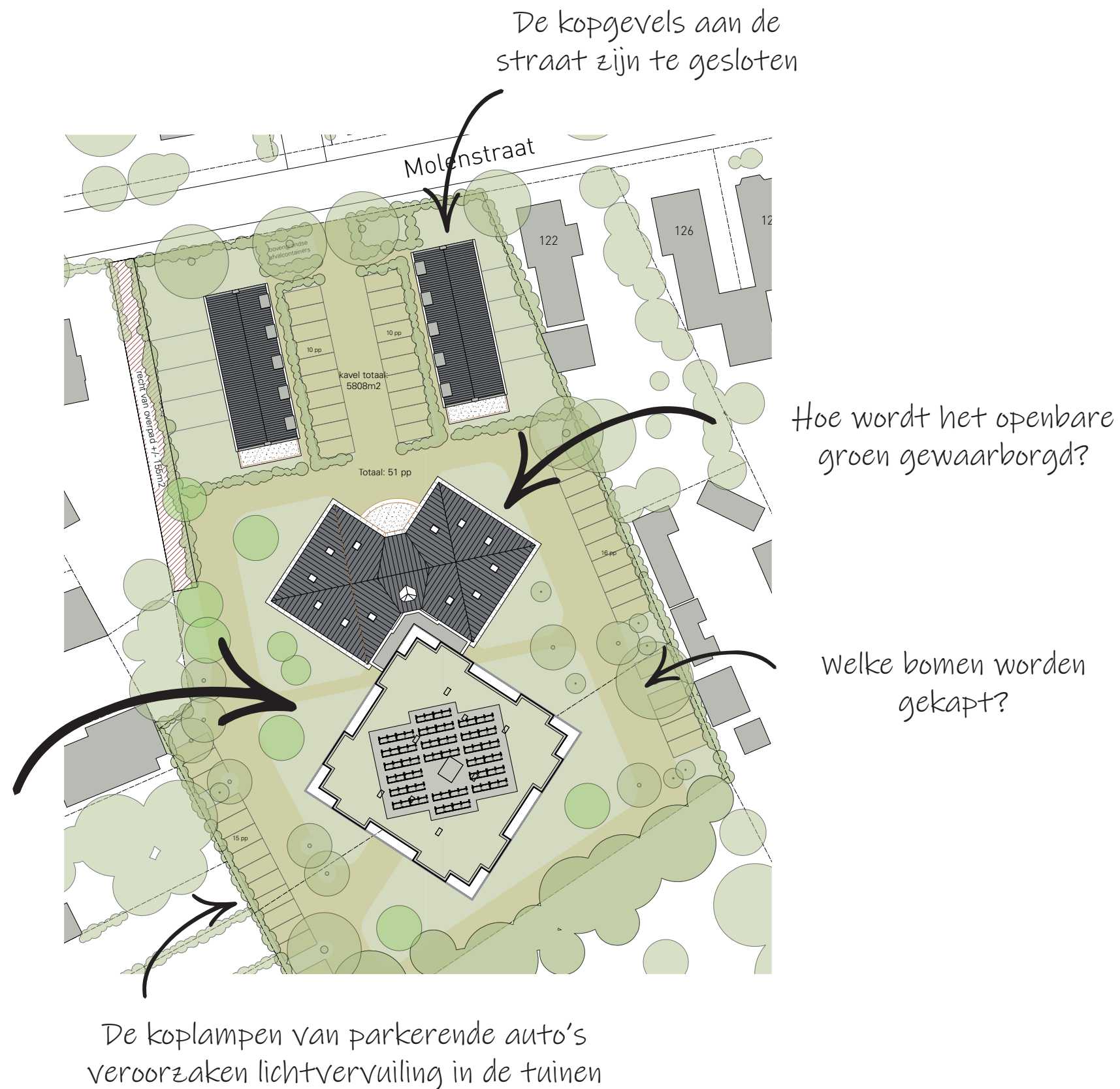
30 appartementen (2k)
4 lagen
GO 56-62m²

Totaal:
46 woningen
60 parkeerplaatsen



Samenvatting verslag 1ste informatiebijeenkomst

Reacties - zorgen - vragen - suggesties



Algemeen:

Verkeersveiligheid verslechtert door toename bestemmingsverkeer

Hoge parkeerdruk door toename van bewoners

Mogelijke schade aan de huidige woningen door de bouw

Beperkt de woonfunctie de lichte industrie in haar mogelijkheden?

Naast kleine ook grotere woningen toevoegen

Een ruimte creëren voor buurtevenementen

Speelmogelijkheden toevoegen op de locatie of in de wijk

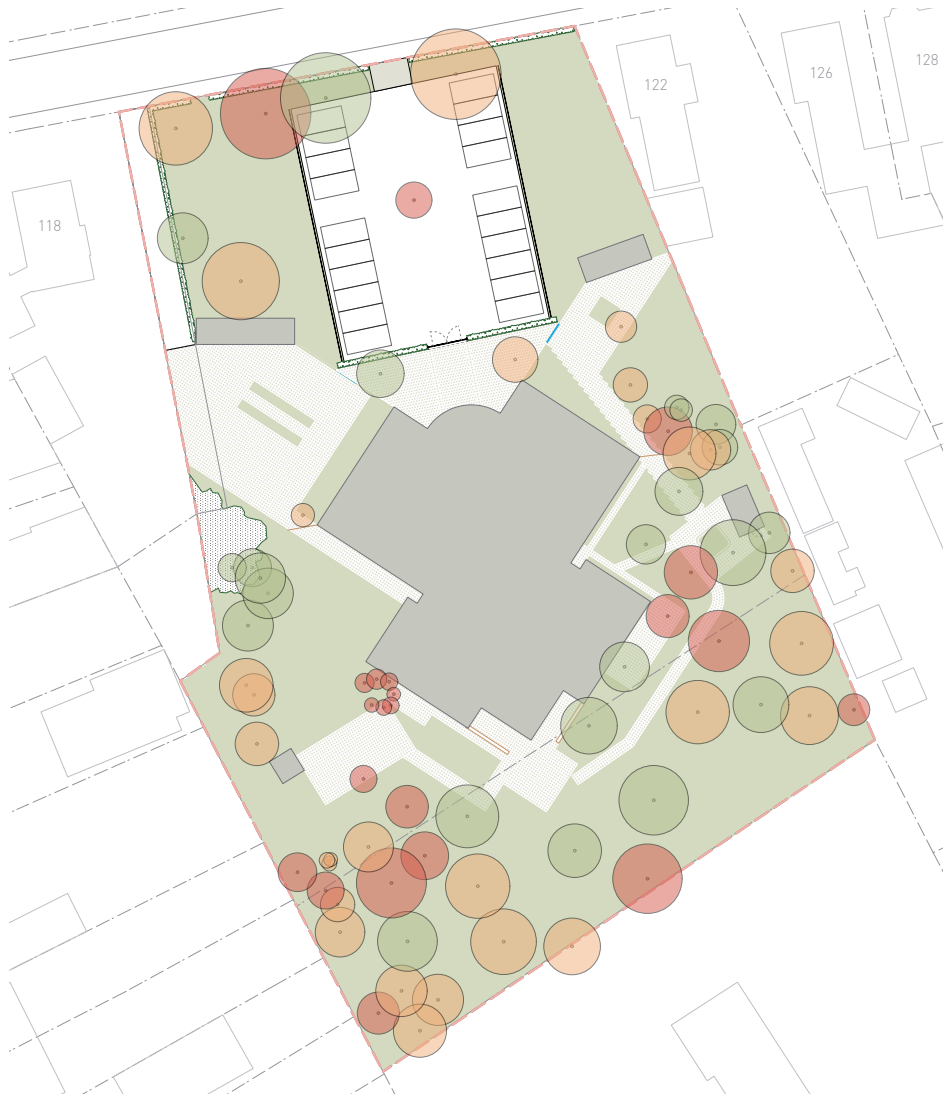
Bomenanalyse

Bestaand



74 bomen bestaand

Conditie



23x goed

29x matig

22x slecht

Stedenbouwkundig concept



Woonprogramma

Het oorspronkelijke programma

Totaal 46 woningen:

- 10 grondgebonden woningen middelduur
- 30 appartementen middelduur
- 6 appartementen duur



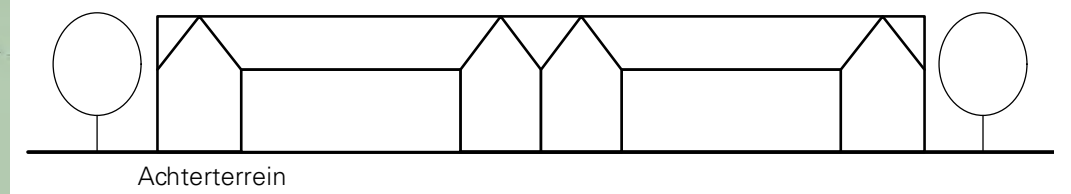
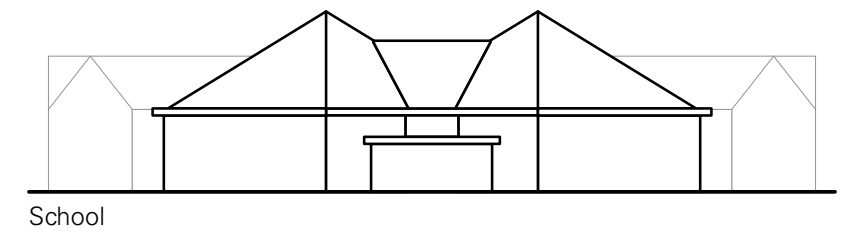
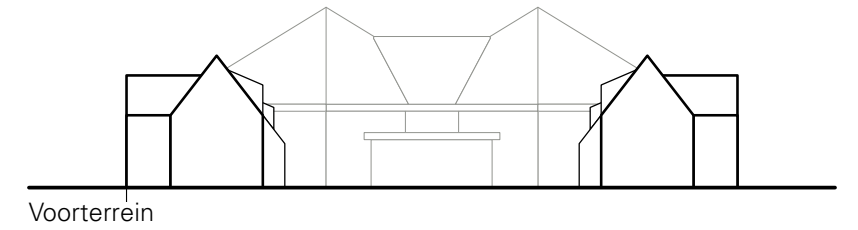
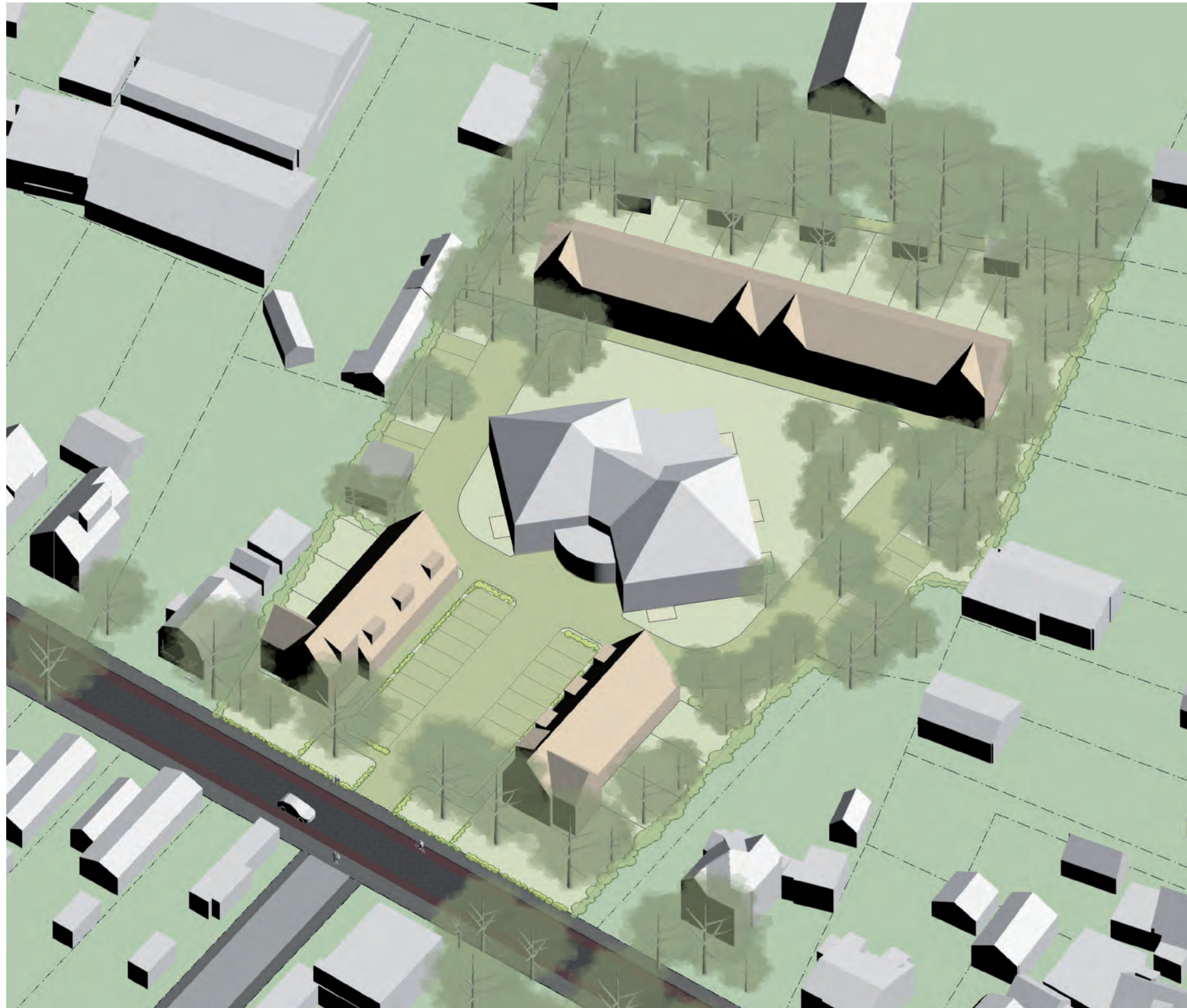
Het nieuwe programma

Totaal 25 woningen:

- 7 appartementen sociaal
- 8 levensloopbestendige woningen middelduur
- 4 grondgebonden woningen middelduur
- 6 grondgebonden woningen duur

3D impressie

vogelvlucht



Bomen

Kap



ALLE MATEN IN

- 45x behoud
- 29x kap

Nieuw



ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLER

- 45x bestaand
- 29x nieuw

Terreininrichting



Groen



Stedenbouwkundig plan

nieuwe toestand



8 levensloopbestedige
woningen (4k)
1 laag met kap, nok ca. 9 m.
GO 80m²

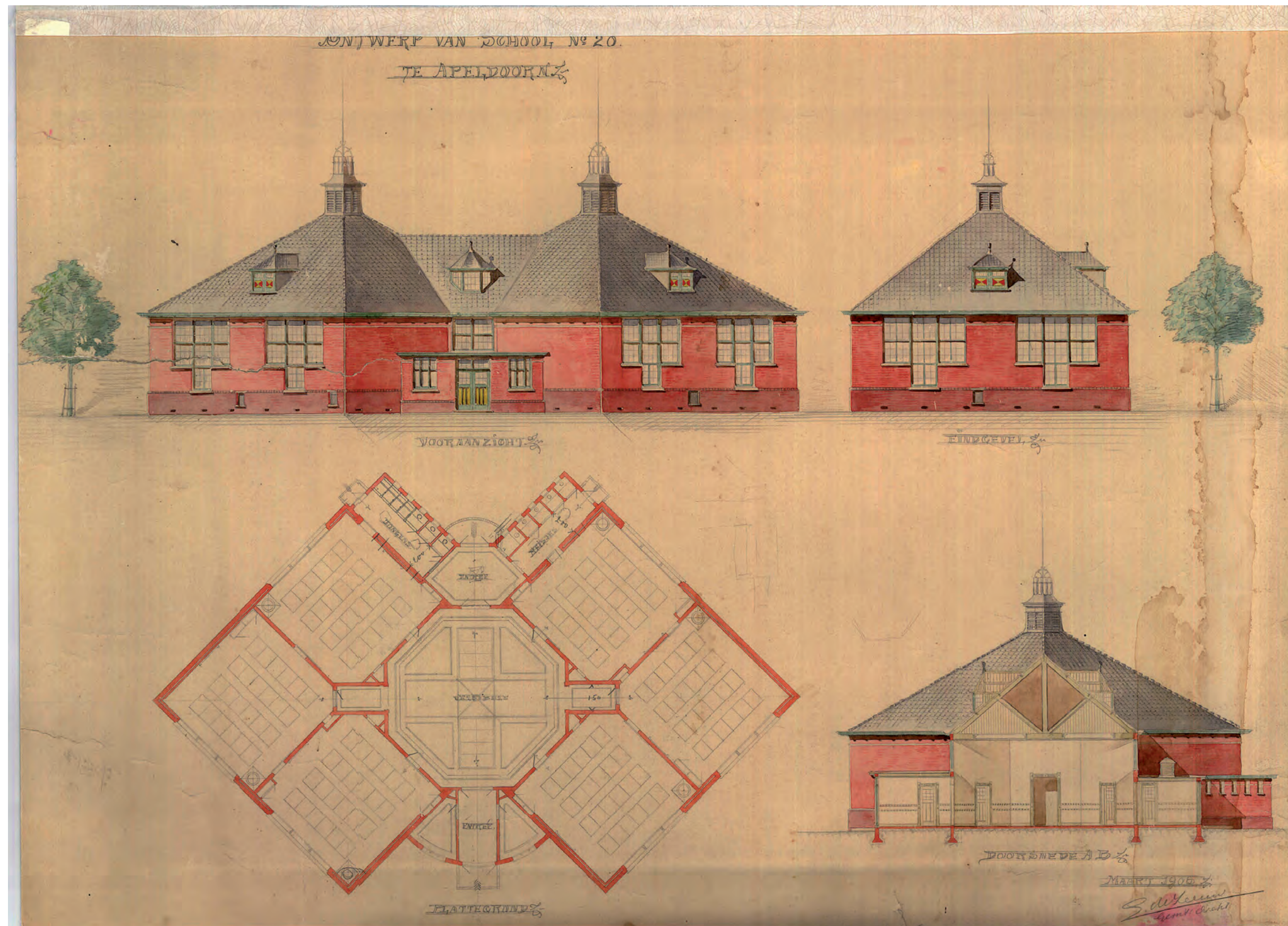
7 appartementen (3k)
Op de begane grond met
entresol
GO 65-80m²

10 grondgebonden
woningen (3-5k)
2 laag met kap, nok ca. 9 m.
GO 90-120m²

Totaal:
25 woningen
35 parkeerplaatsen

Beeldkwaliteit

Passende architectuur



Architectuur schoolgebouw

Historie

foto uit 1925



- het oorspronkelijke gebouw uit 1908 met spitsen en dakkapellen
- T-vormige kozijnen

foto uit 1958



- T-vormige vensterramen vervangen door rechthoekige kozijnen

Huidige situatie



- het huidige gebouw met aanbouw uit de jaren '90
- spitsen en dakkapellen verwijderd
- kozijnen zijn vervangen en vergroot
- een nieuwe raamverdeling

Architectuur grondgebonden woningen

Kenmerken van “Apeldoornse huisjes”



- 1 laag met kap
- doorlopende gevel als dakkapel



- houten topgevel
- dunne dakrand met overstek



- spekbanden
- rollaag boven stenen latei
- natuurstenen plint

3D impressie

ontwerp

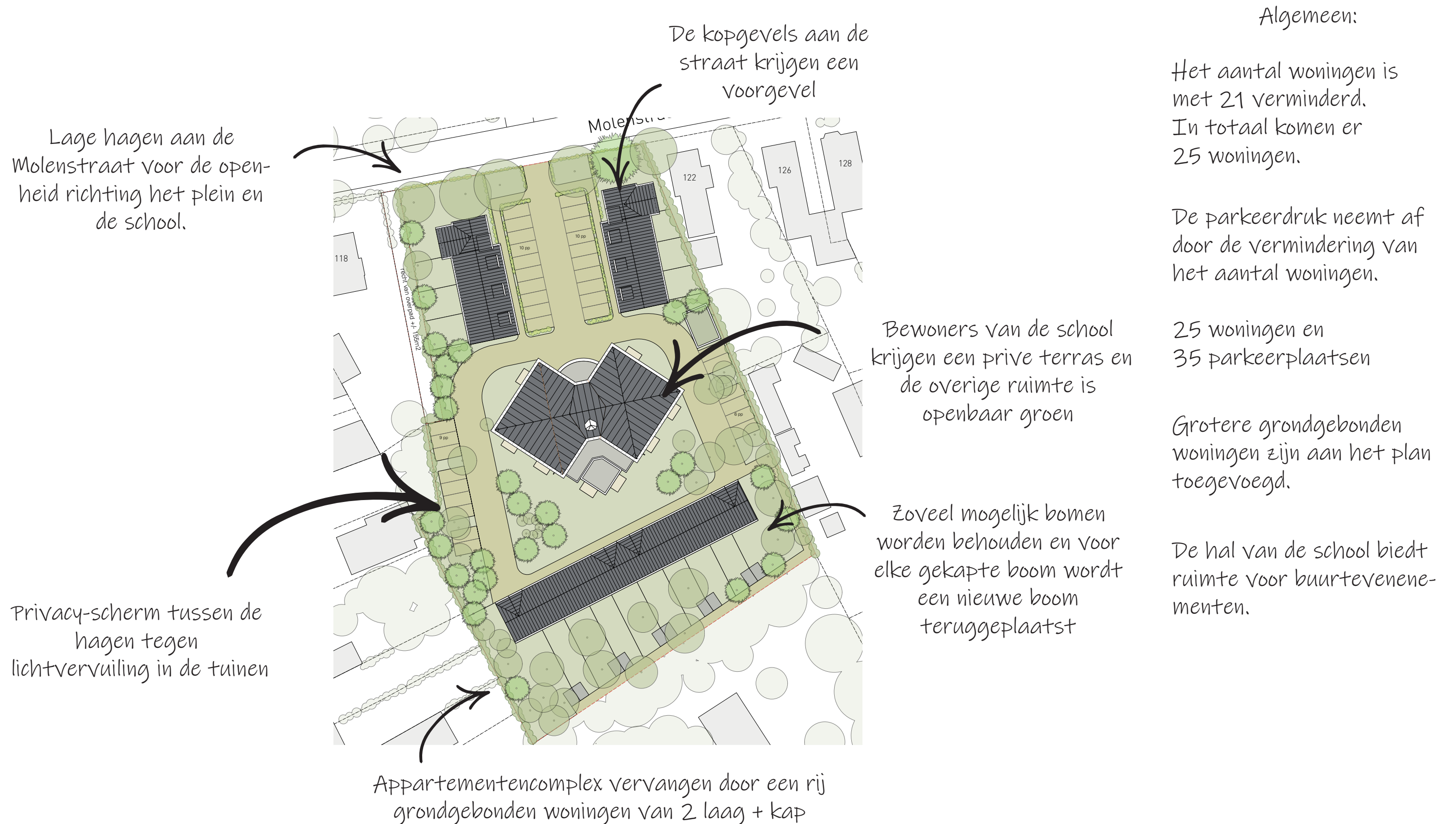


3D impressie

ontwerp



Samenvatting van de aanpassingen



Algemeen:

Het aantal woningen is met 21 verminderd. In totaal komen er 25 woningen.

De parkeerdruk neemt af door de vermindering van het aantal woningen.

25 woningen en 35 parkeerplaatsen

Grotere grondgebonden woningen zijn aan het plan toegevoegd.

De hal van de school biedt ruimte voor buurtevenementen.