



Verslag 3e informatie-avond op 19-01-2026

Participatie-traject ontwikkeling Molenstraat 120, Apeldoorn

Inhoud

Verslag

Doel en opzet van de bijeenkomst

Reacties

Samenvatting en vervolgstappen

Bijlage

Presentatie van 19 januari 2026

Doel en opzet van de bijeenkomst

Organisatie en opzet van de inloopavond

Op maandag 19 januari 2026 vond een derde informatiebijeenkomst plaats over de nieuwbouw- en transformatieplannen voor de locatie aan de Molenstraat 120 in Apeldoorn.

Op dinsdag 6 januari, anderhalve week voorafgaand aan de inloopavond, is per mail een uitnodiging rondgestuurd naar bewoners uit de buurt.

18 omwonenden van in totaal 11 verschillende adressen hebben zich vooraf aangemeld voor de informatieavond via een e-mailbericht en zijn ook op komen dagen

De totale opkomst bedraagt 18 personen.

Vanuit Bureau Kroner waren 3 medewerkers aanwezig om met de aanwezigen in gesprek te gaan en uitleg te geven bij de bouwplannen.

De bestemmingswijziging is voorbereid en ligt tot 28 januari ter visie. Op 4 grote vellen is het nieuwe bestemmingsplan/ omgevingsplan gepresenteerd, geïllustreerd met kaartbeelden, plattegronden en 3d impressies.

Doel van de inloopavond

De plannen die al eerder in twee bijeenkomsten zijn gepresenteerd en besproken zijn nu, mede naar aanleiding van opmerkingen en reacties uit de participatie, definitief vormgegeven. Daarom worden de omwonenden en belanghebbenden nog een keer uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen. Zij worden erop gewezen dat ze via de officiële kanalen een zienswijze kunnen indienen.

De doelen van de avond zijn als volgt omschreven:

- Belanghebbenden informeren over de plannen.
-

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 starterswoningen 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 38 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 die gekapt moeten worden, als om de locatie groen te houden en een buffer te vormen met aangrenzende kavels.

Algemene indruk van de avond



Informatie-avond in de voormalige school op 19 januari 2026

De reacties op het verder uitgewerkte plan zijn overwegend zeer positief. Er worden geen bezwaren geuit. Er is sprake van nadere toelichting op het ontwerp wat over het algemeen wordt gewaardeerd en begrepen. Als er onduidelijkheden waren, zijn die nu weggenomen.

Met enkele bewoners wordt geconstateerd dat er afwijkingen bestaan tussen de huidige kadastrale grenzen en de positie van hun bijgebouwen. Met deze burens zal apart contact worden opgenomen om e.e.a. nader te regelen.

Vervolgstappen

Aanvraag omgevingsvergunning

Zodra het aangepaste omgevingsplan is geaccordeerd door de gemeenteraad, zal een omgevingsvergunning voor de bouw worden aangevraagd. Iedereen heeft dan nog steeds het recht om een zienswijze in te dienen en bezwaar te maken volgens de algemene regelingen m.b.t. de vergunningaanvragen.

Bouwvoorbereiding en vierde informatiebijeenkomst

Voordat wordt begonnen met de bouw zal de aannemer 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 19 januari 2026



Molenstraat 120 wordt Hof Welgelegen

Presentatie informatieavond omwonenden

19 januari 2026

Inhoud

 **Bestaande toestand**

 **Analyse**

 **Nieuw plan**

 **Architectuur**

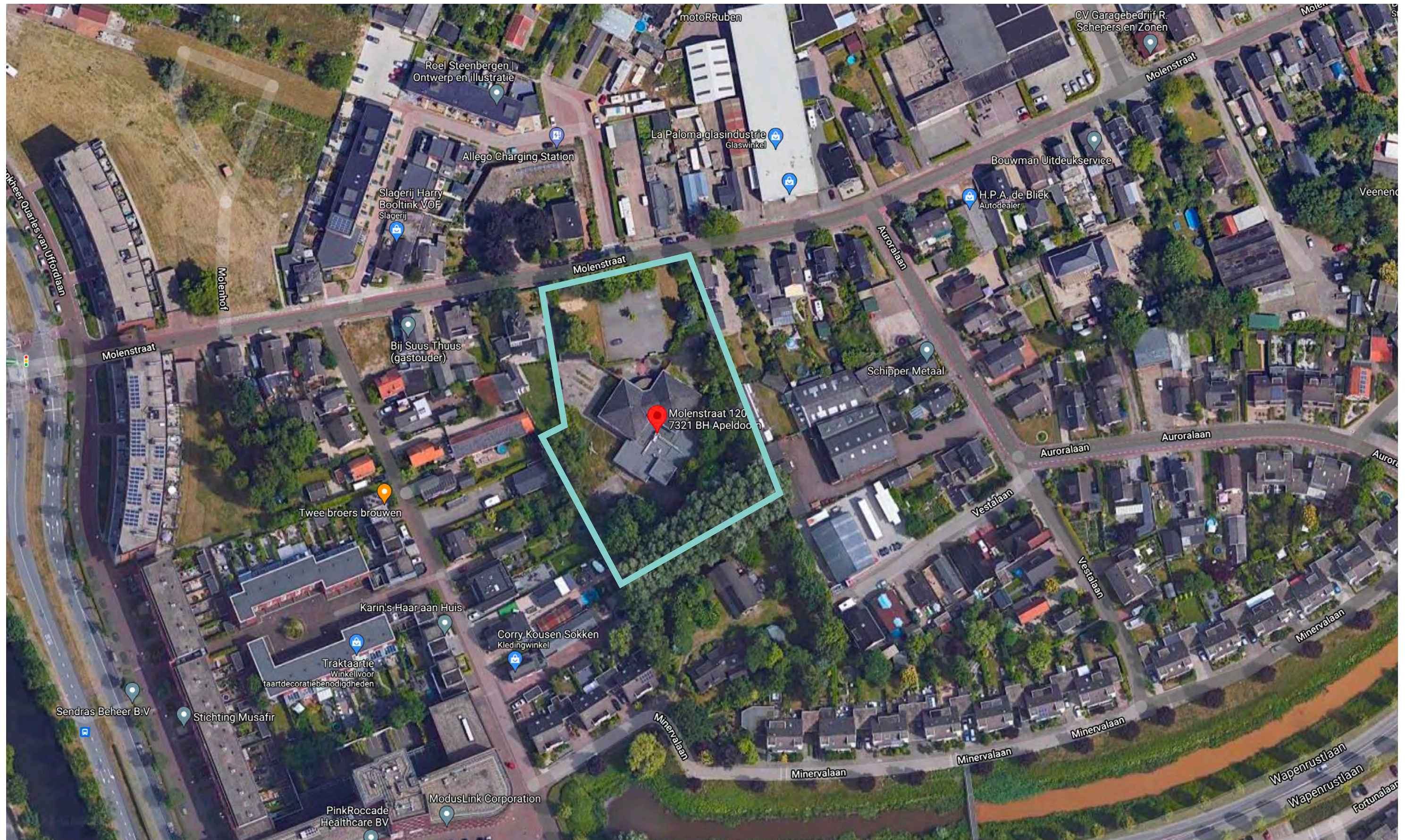


Bestaande toestand



Locatie

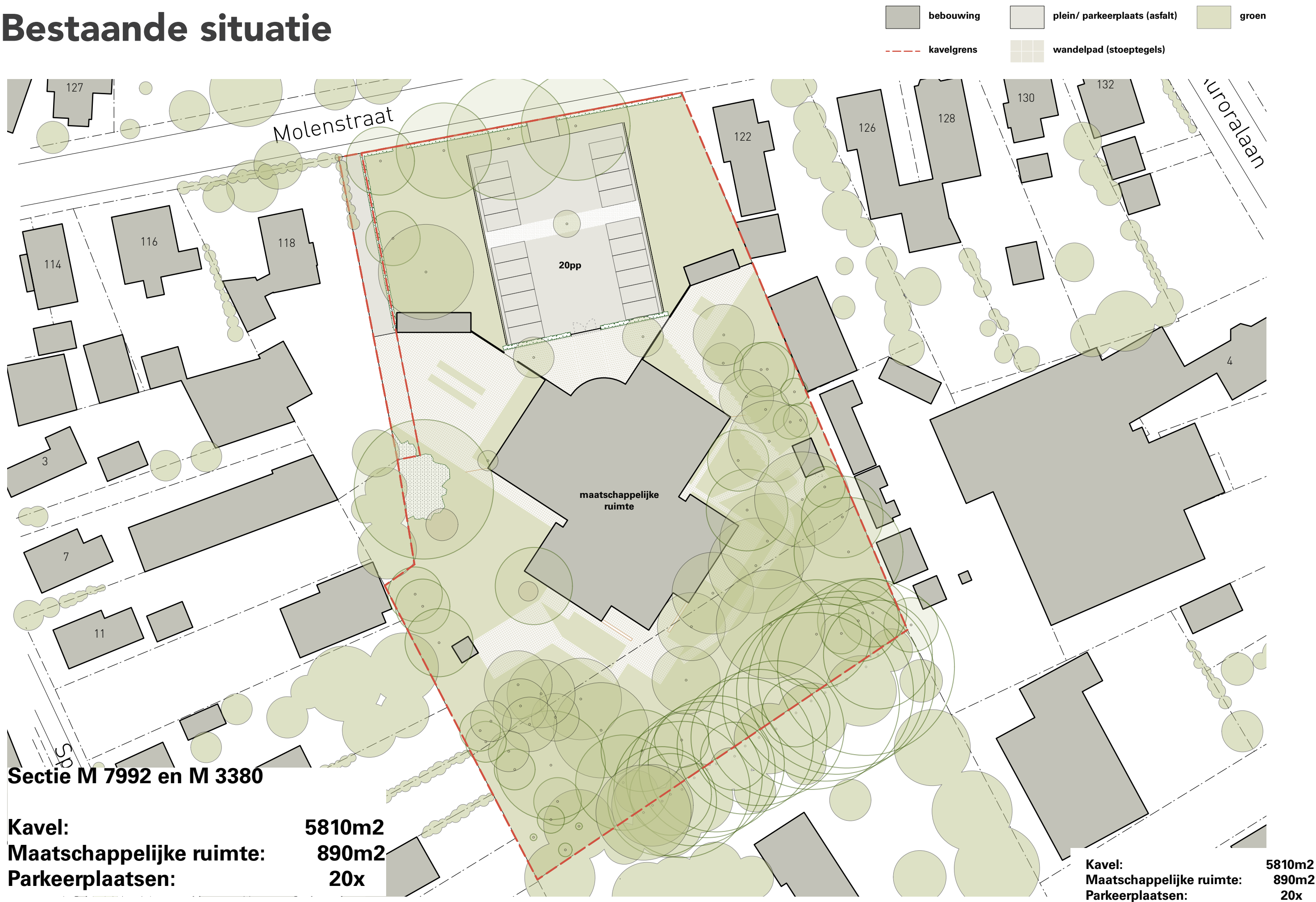
Molenstraat 120, Apeldoorn



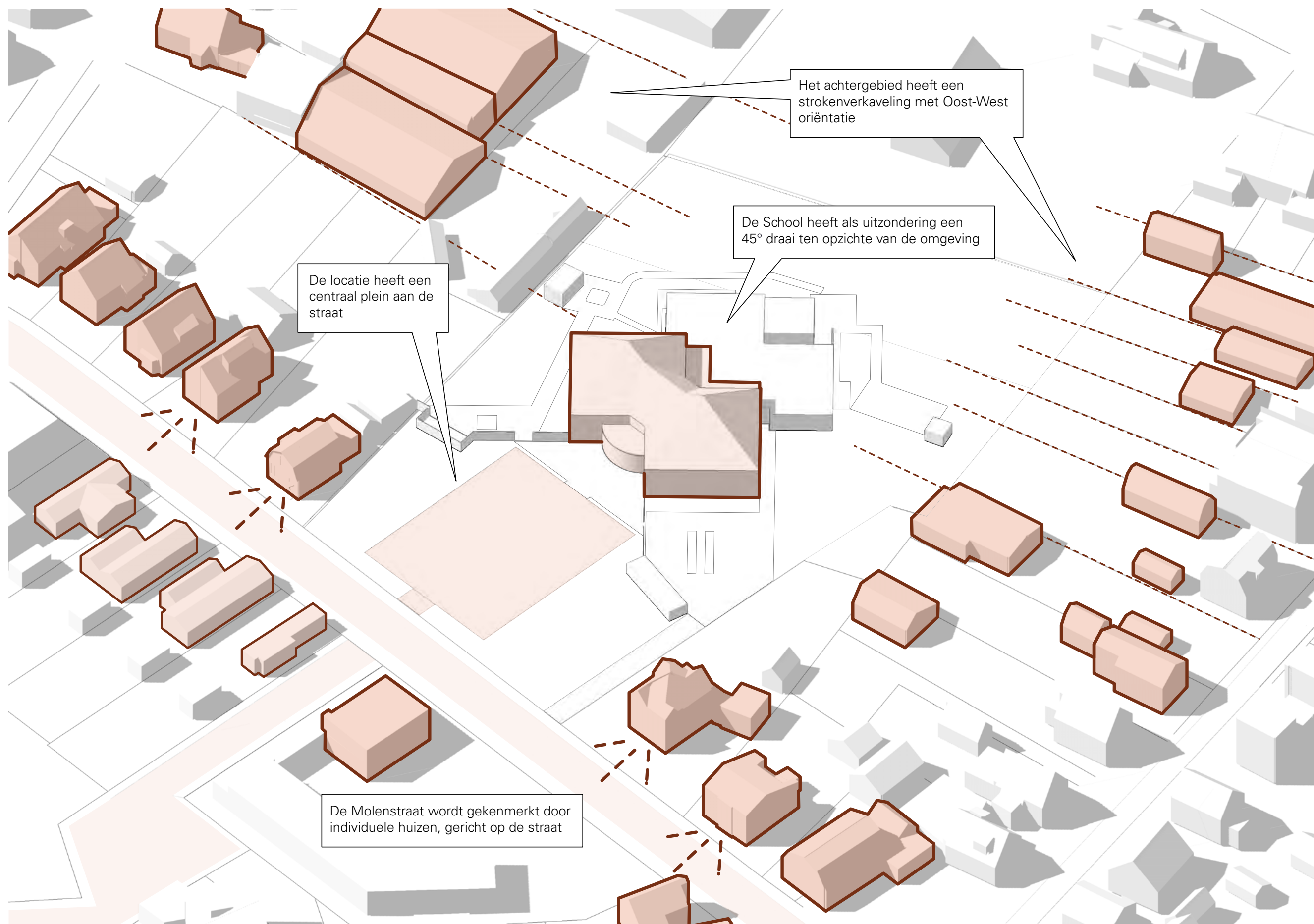
Locatie



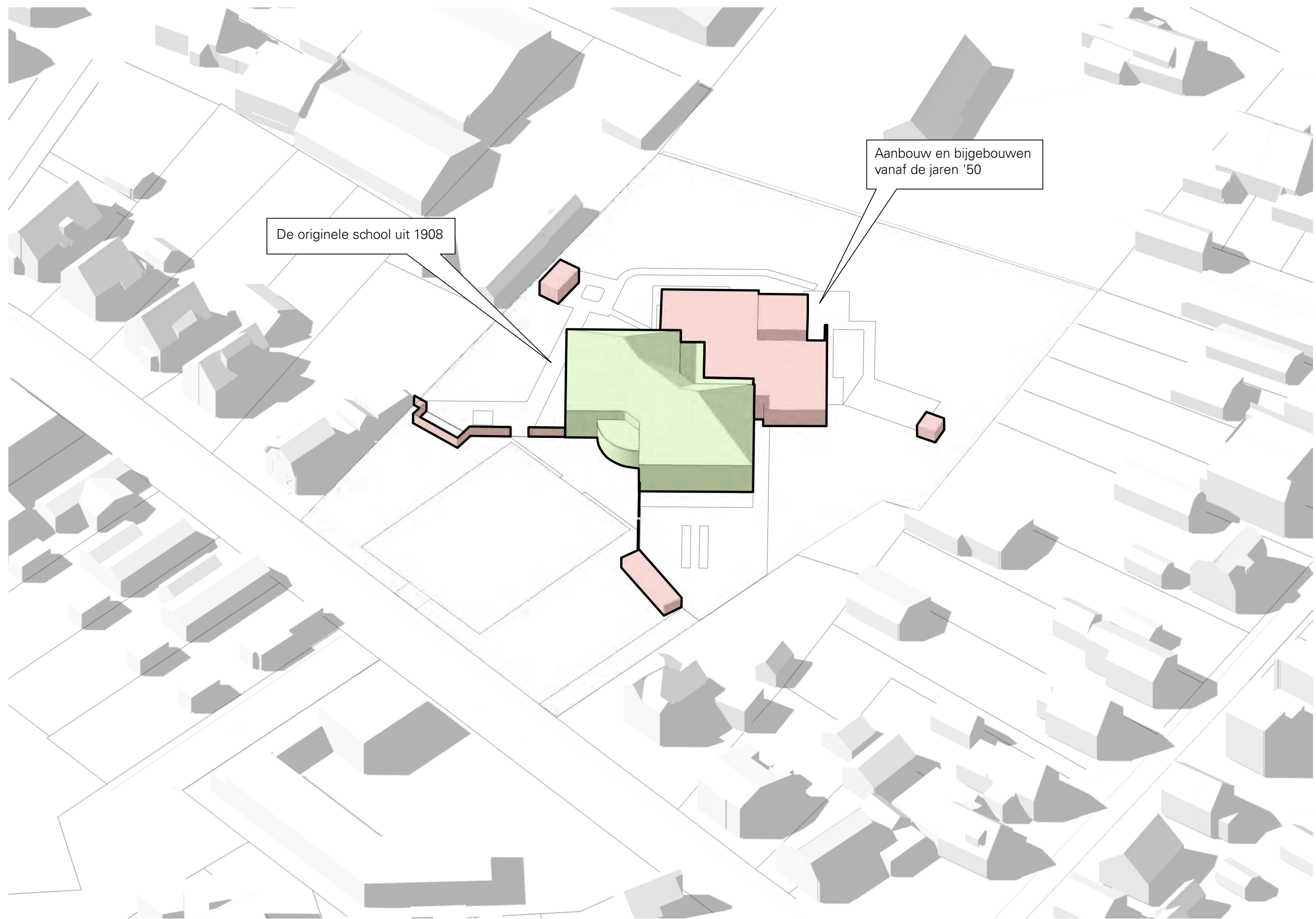
Bestaande situatie



Bestaande stedenbouwkundige situatie



Bestaande bebouwing

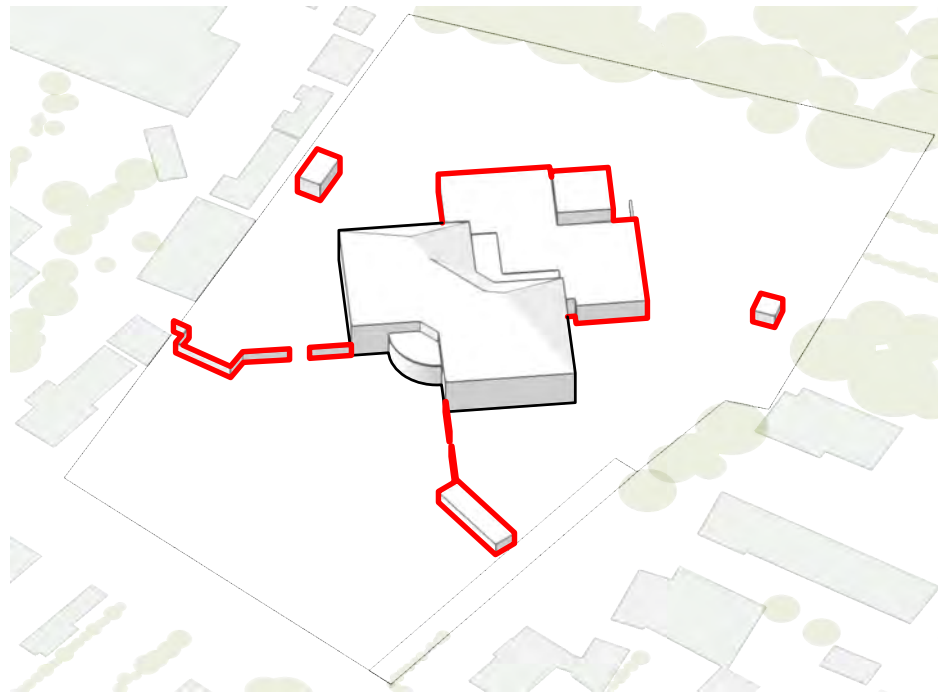


The background of the slide is a detailed architectural site plan. It shows two long, grey buildings with multiple windows, situated on either side of a central area. The central area is divided into sections, some of which are labeled '10 pp'. There are various green spaces, trees, and paths indicated by lines and symbols. The plan is oriented with a north arrow in the top right corner. A dark teal banner is overlaid across the middle of the image, containing the text 'Nieuw plan'.

Nieuw plan

Concept bebouwing

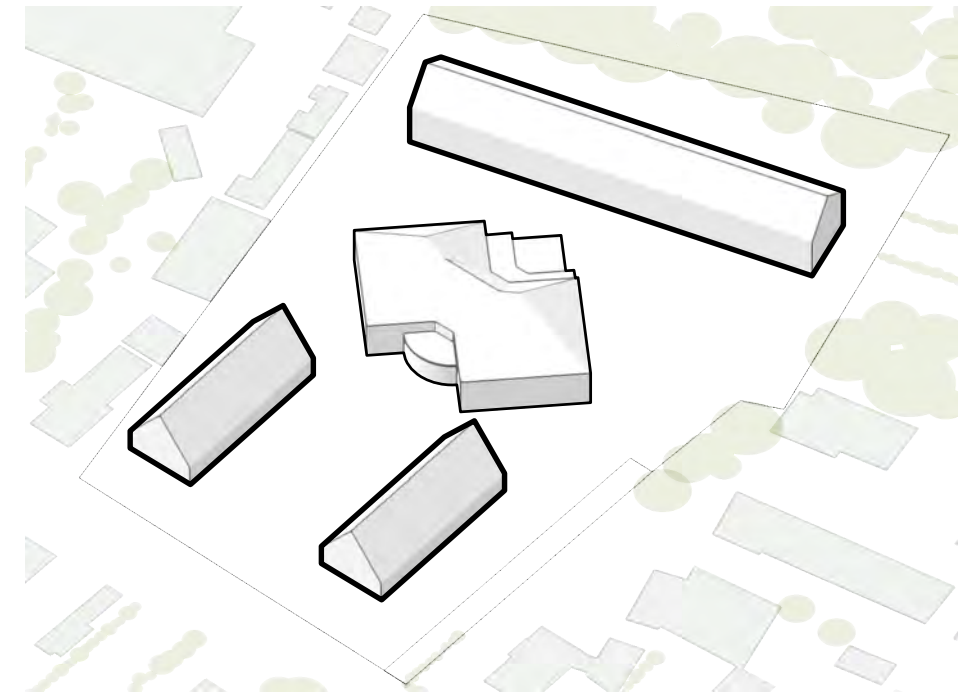
Massastudie



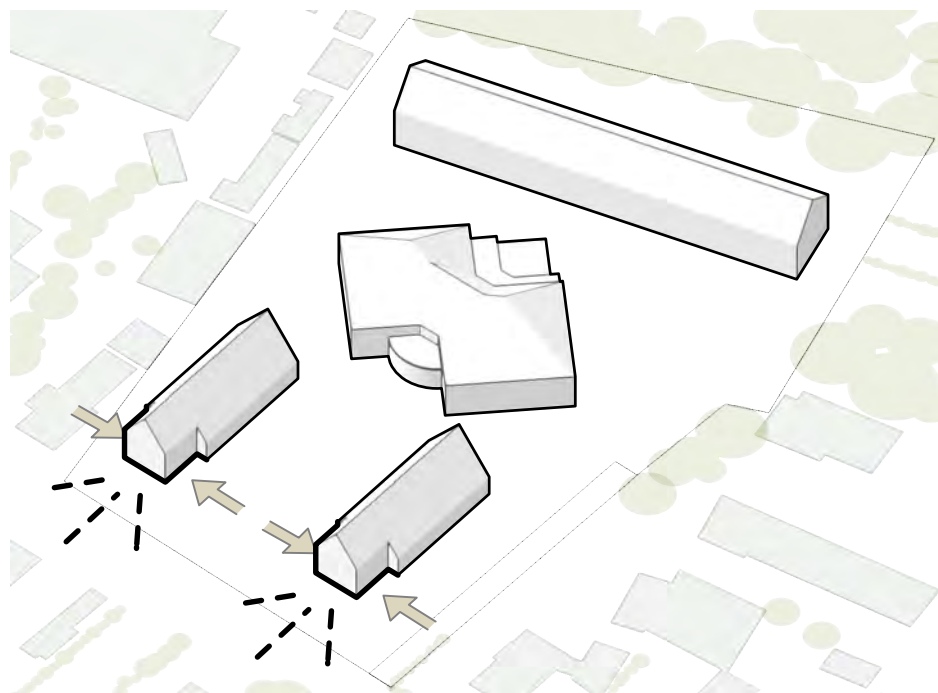
1. Verwijderen aanbouw en bijgebouwen, behoud van de originele school uit 1908



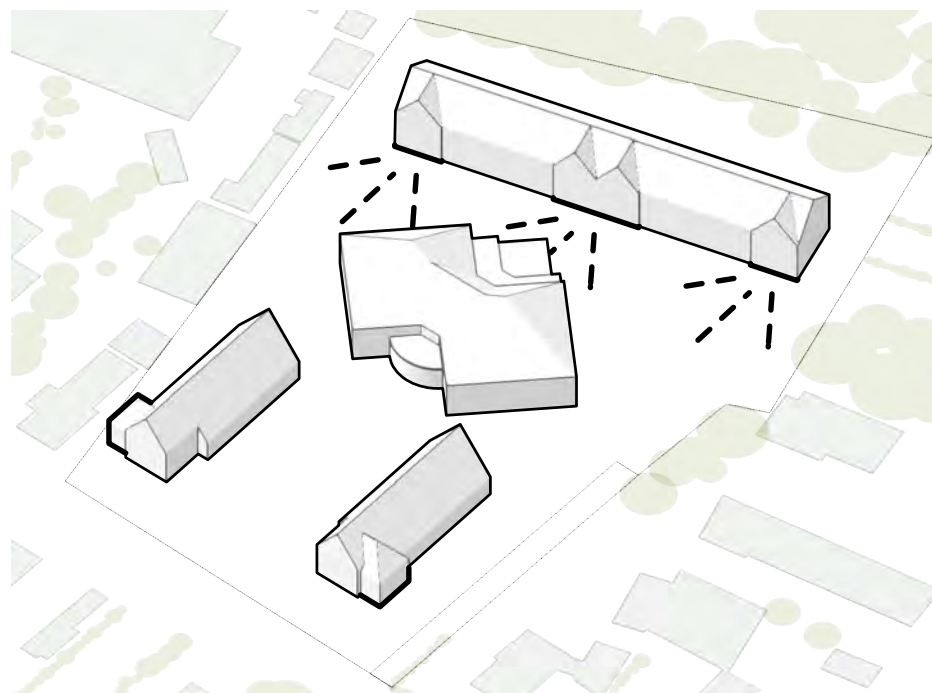
2. Aansluiten op verkaveling en richting van de omgeving



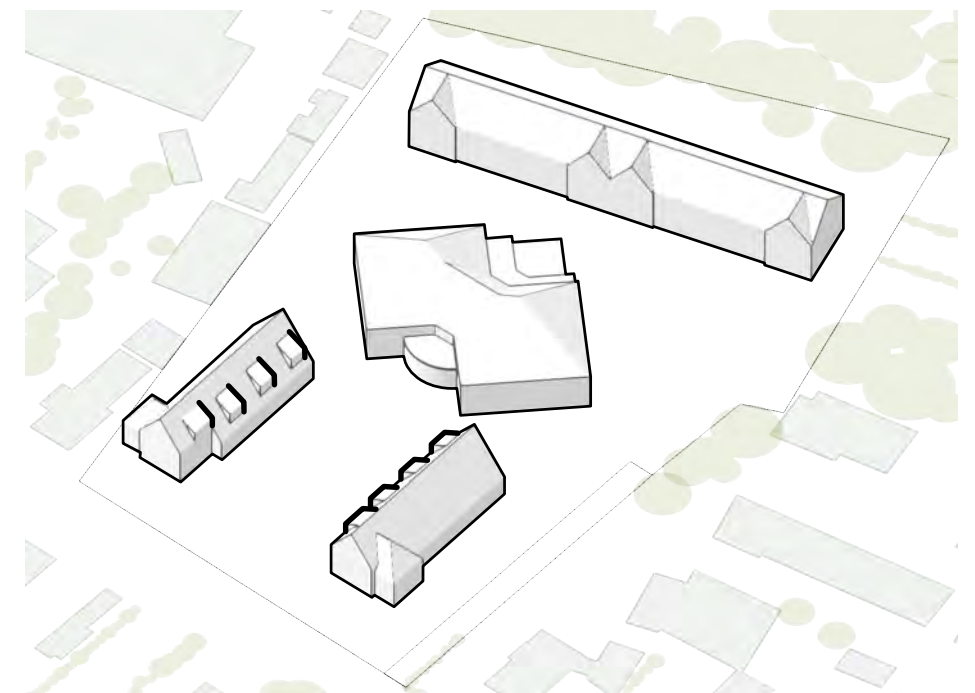
3. Vormtaal en bouwhoogtes aansluiten op de omgeving;
Een hofje aan de straat, achter woningen in het groen



4. Kopwoningen op de straat gericht sluiten aan bij de
Apeldoornse huisjes in de straat

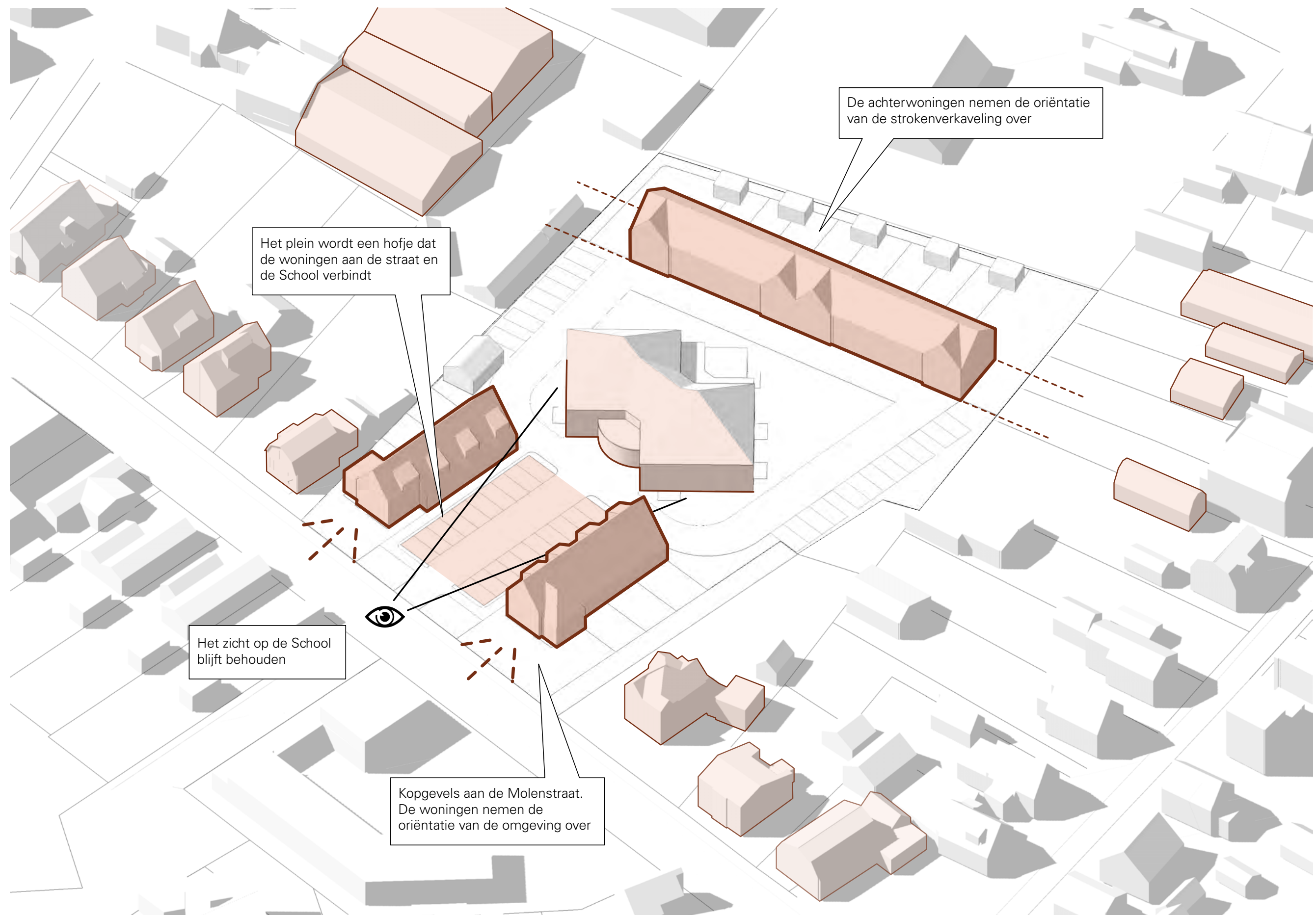


5. Toevoegen van accenten

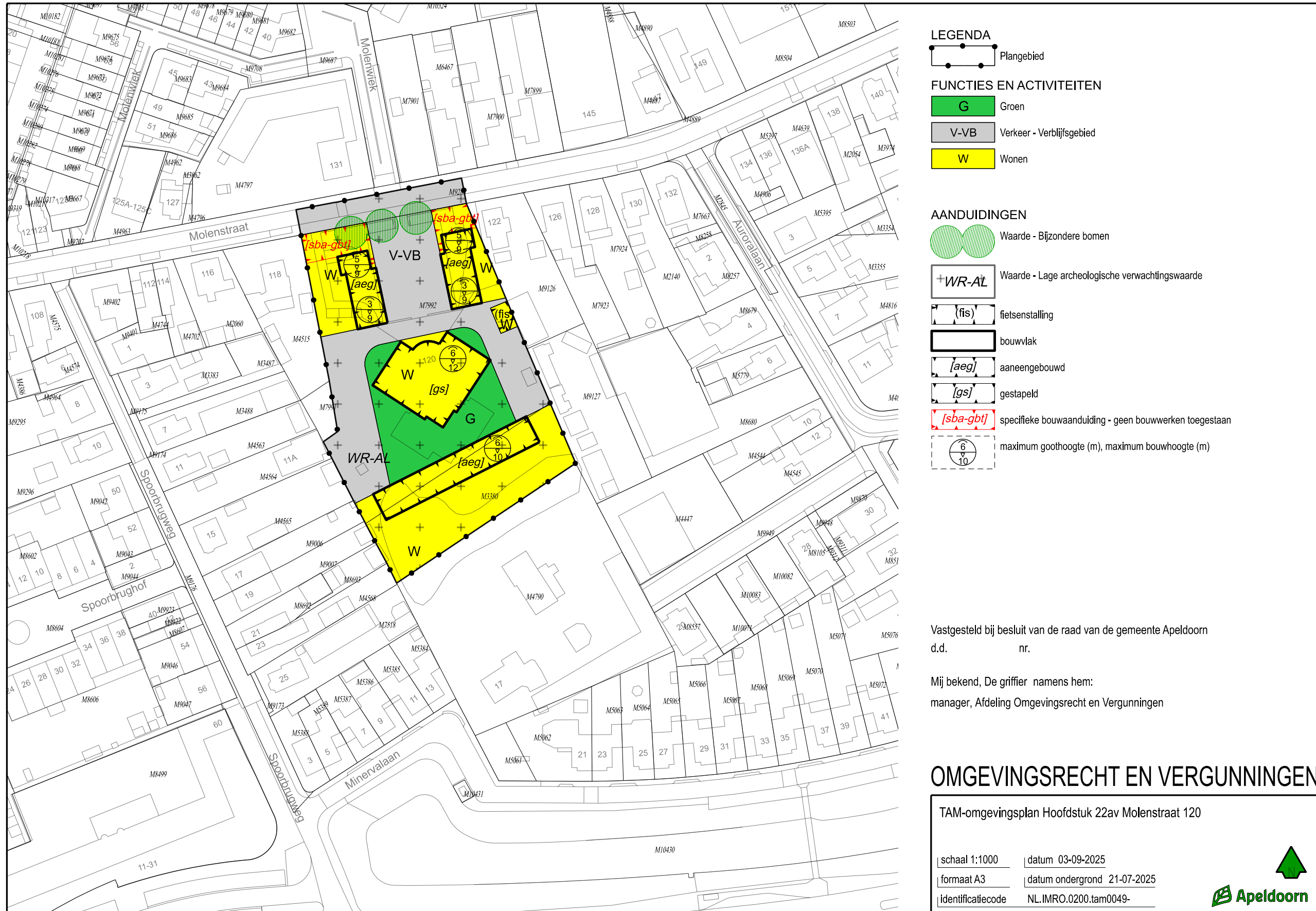


6. Vormgeving met dakkapellen en details

Nieuwe stedenbouwkundige situatie



Nieuw omgevingsplan



Nieuwe situatie

2x4 grondgebonden
seniorenwoningen (3k)
1 laag met kap, nok ca. 9 m.
GO 80m²

7 appartementen (2-3k)
op de begane grond met
entresol
GO 65-80m²

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

Totaal:
25 woningen
38 parkeerplaatsen



Bomen

Bestaande condities



- 48x goed
- 17x voldoende
- 26x onvoldoende
- 1x slecht

Behoud en kap



- 45x handhaven
- 2x verplanten
- 19x snoeien/innemen
- 24x kappen
- 2x omgevalen

Bestaand



19

92 bomen bestaand incl. kavel van de zuidzijde
(zie bijlage bomeninventarisatie voor meer informatie)

Nieuw



- 45x bestaand
- 2x verplant
- 19x bestaand gesnoeid
- 24x nieuw

Terreininrichting groen



natuurlijke speelaanleidingen



speelpaden



bloemenweide rondom de school



lage haag



hoge haag

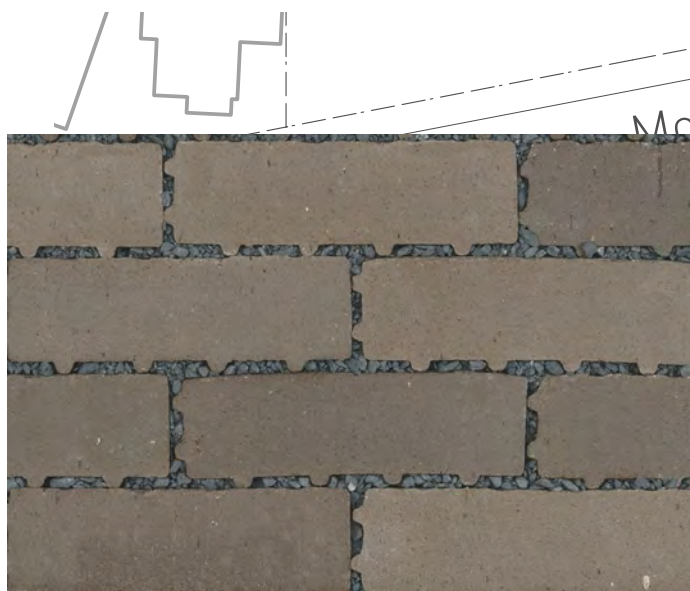


hazelaarscherm op de erfgrans tegen lichtvervuiling

Terreininrichting

verharding

- | | | | |
|---|---|---|-----------------------|
|  | groen |  | grastegels |
|  | waterpasserende kleiklinkers visgraat |  | betontegels |
|  | waterpasserende kleiklinkers halfsteens/klezoor |  | houten vlonderplanken |



waterpasserende kleiklinkers halfsteens/klezoor



waterpasserende kleiklinkers visgraat



vergroening tussen klinkers voor parkeervlakken



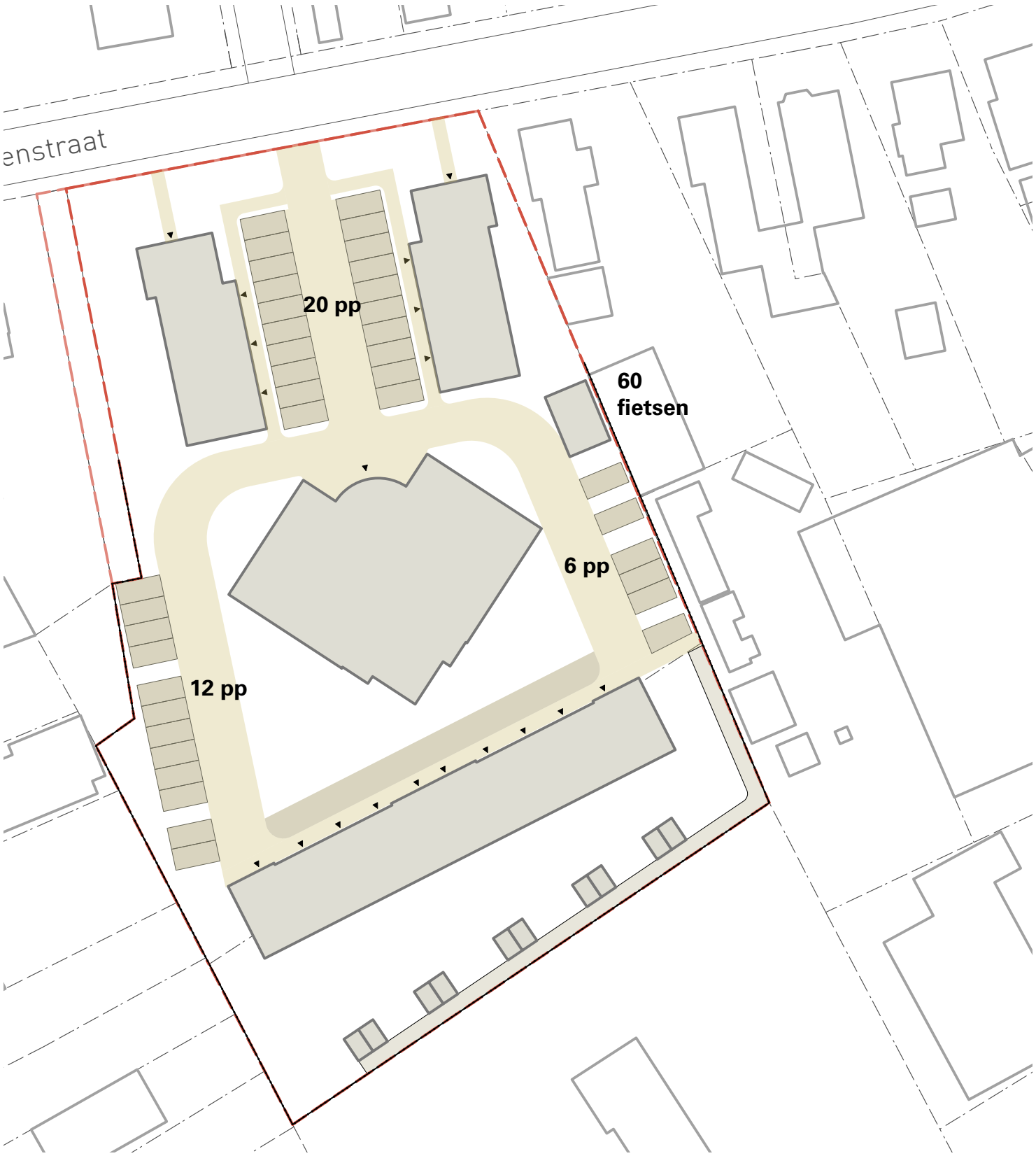
vlonderterras als buitenruimte



Plattegronden



Parkeren



AUTO PARKEREN	aantal	p-norm	pp.
<i>bestaande school</i>			
apartementen koop middenduur:	7	1,5	10,5
<i>nieuwbouw EGW voorhof</i>			
rijwoning koop middenduur:	8	1,5	12,0
<i>nieuwbouw EGW achtertuin</i>			
rijwoning koop middenduur+duur:	10	1,5	15,0
TOTAAL:			37,5 pp

benodigd: 38 pp
gerealiseerd: 38 pp

FIETSPARKEREN	aantal	p-norm	pp
<i>bestaande school</i>			
woning >50 <75 GO:	6	3	18
woning >75 <100 GO:	1	4	4
<i>nieuwbouw EGW voortuin</i>			
woning >75 <100 GO:	8	4	32
<i>nieuwbouw EGW achtertuin</i>			
eigen buitenberging	-	-	-
TOTAAL:			54 pp

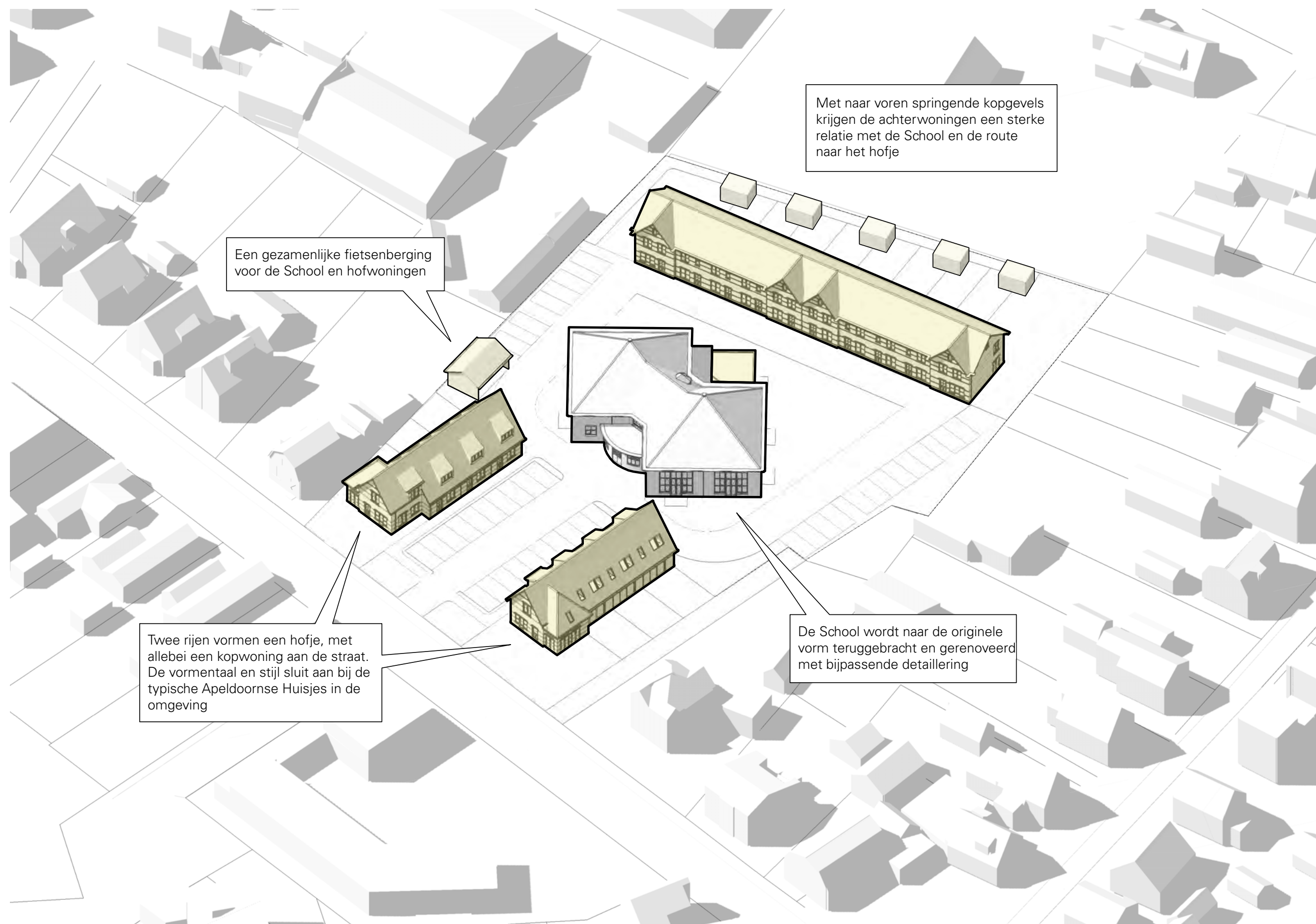
benodigd: 54 pp waarvan 30 in laag rek en 24 in laag of hoog rek
gerealiseerd: 60 pp waarvan 30 in laag rek en 30 in hoog rek



Architectuur



Nieuwe bebouwing



Referentie omgeving

Kenmerken van “Apeldoornse huisjes”



- 1 laag met kap
- doorlopende gevel als dakkapel



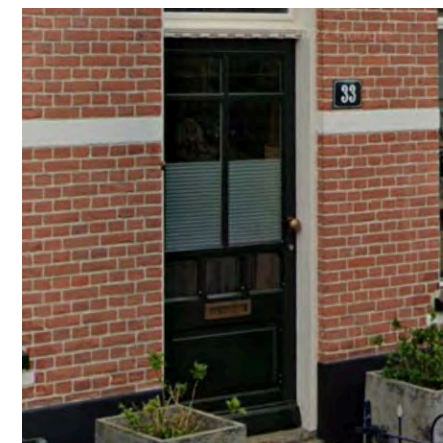
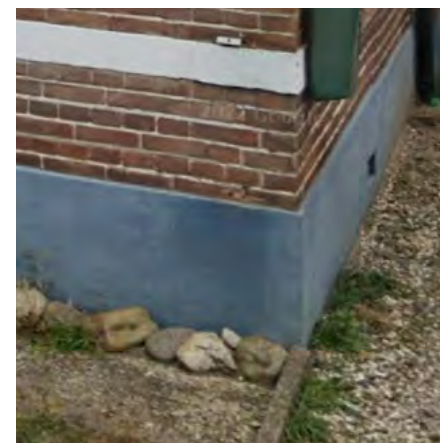
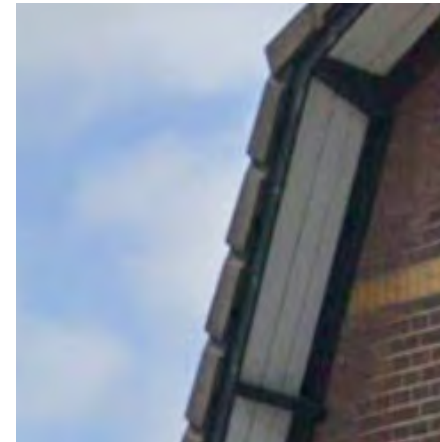
- houten topgevel
- dunne dakrand met overstek



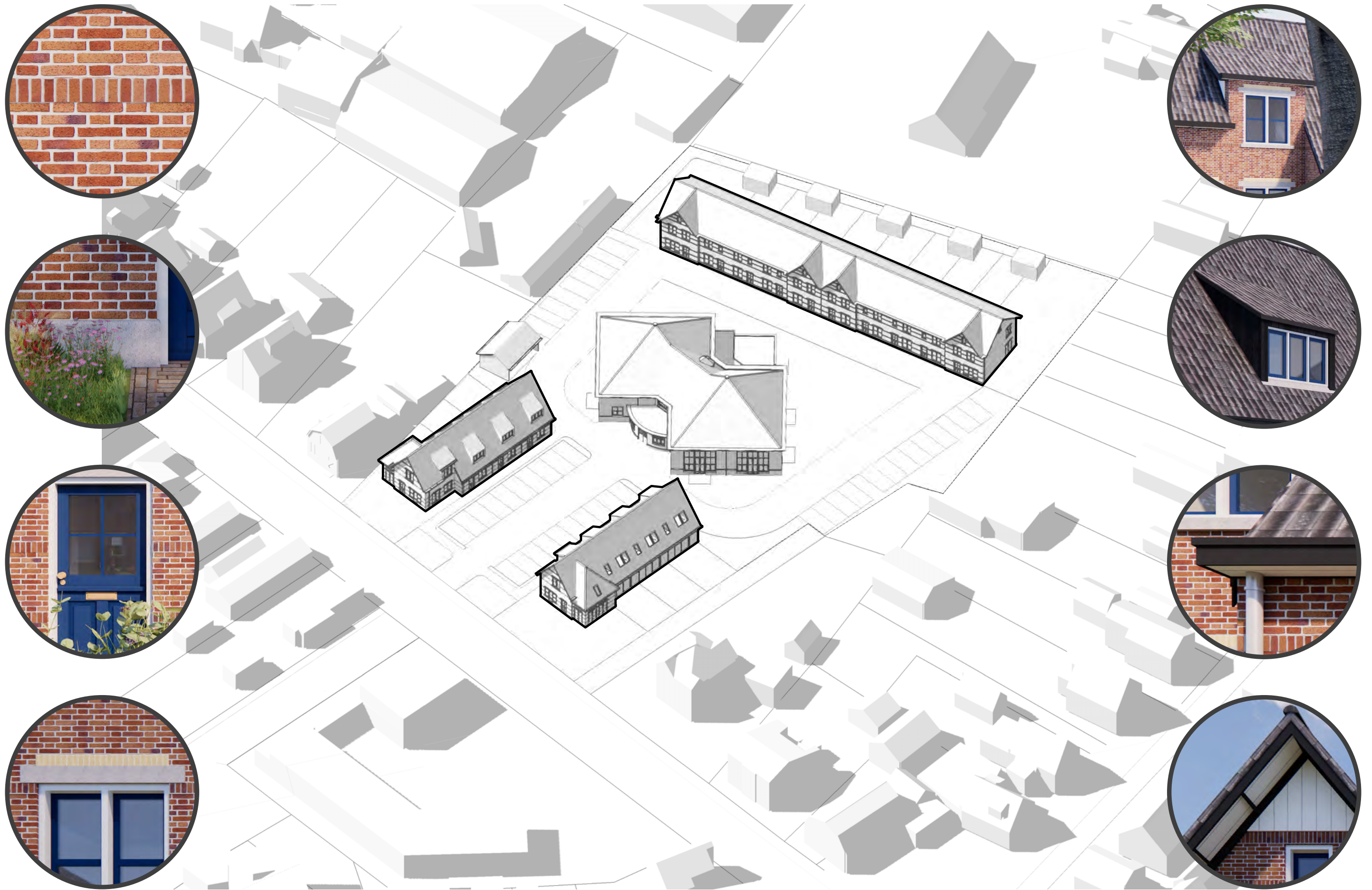
- rollagen doorlopend door gevel
- rollaag boven stenen latei
- natuurstenen plint

Referenties elementen omgeving

Typische kenmerken



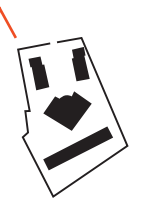
Elementen architectuur nieuwbouw



Zicht vanaf Molenstraat



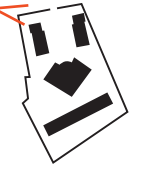
Aansluiting met nr. 118



Aansluiting met nr. 122



Zicht vanaf Molenstraat



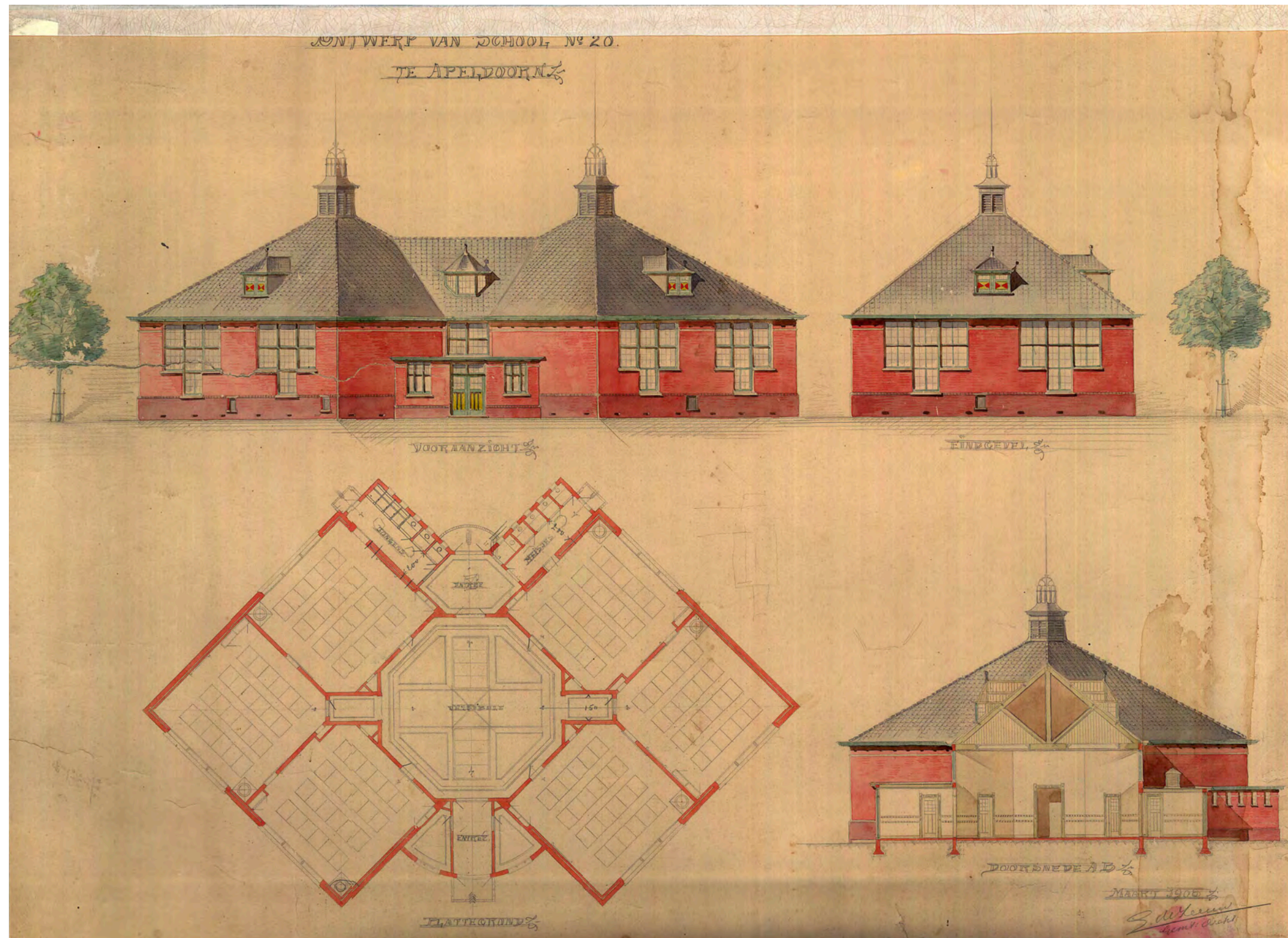
Kopwoning Molenstraat





Schoolgebouw

Oorspronkelijke toestand



Originele tekening uit 1907

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

Details schoolgebouw behouden

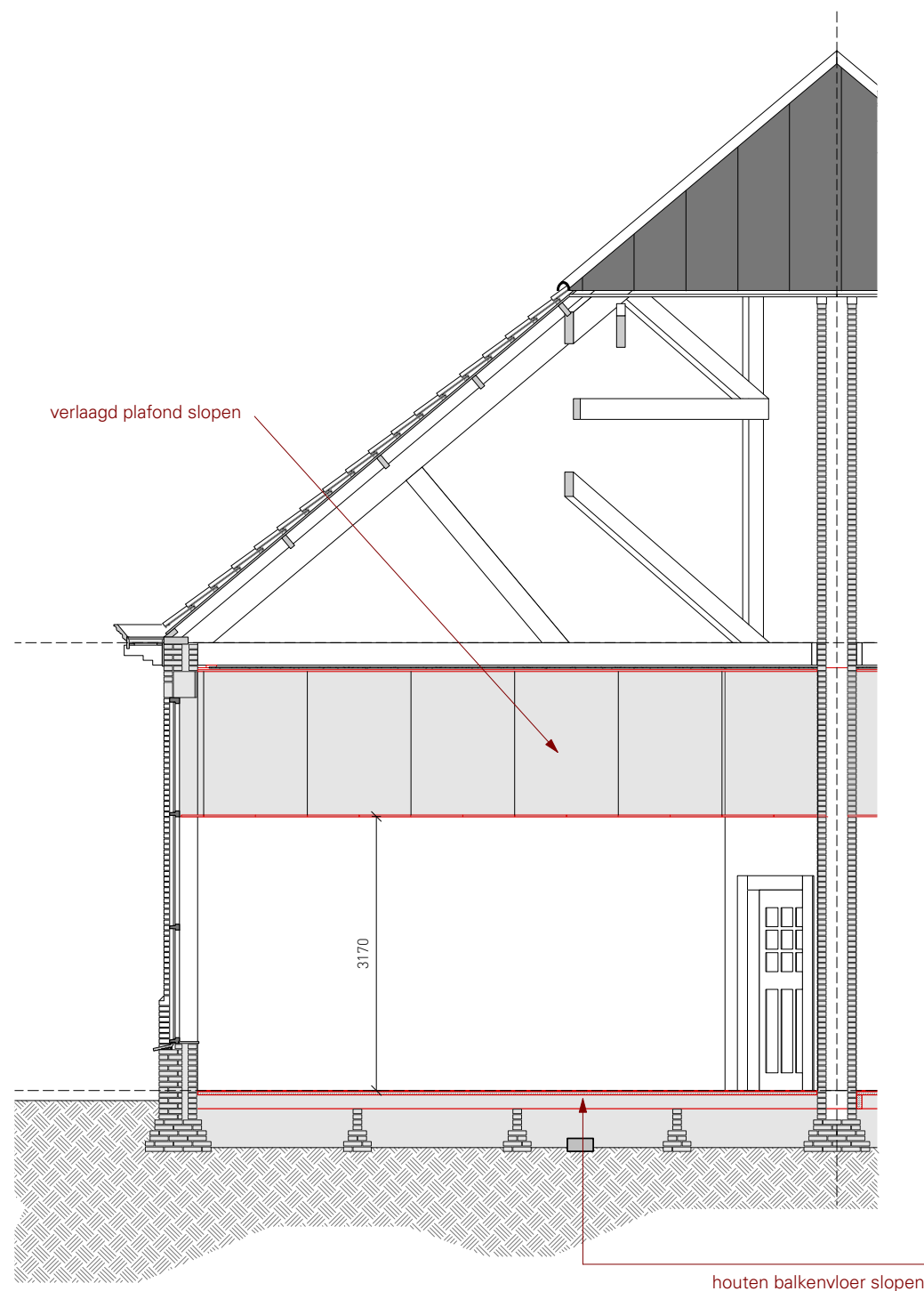


Gebruik schoolgebouw

Binnenruimte

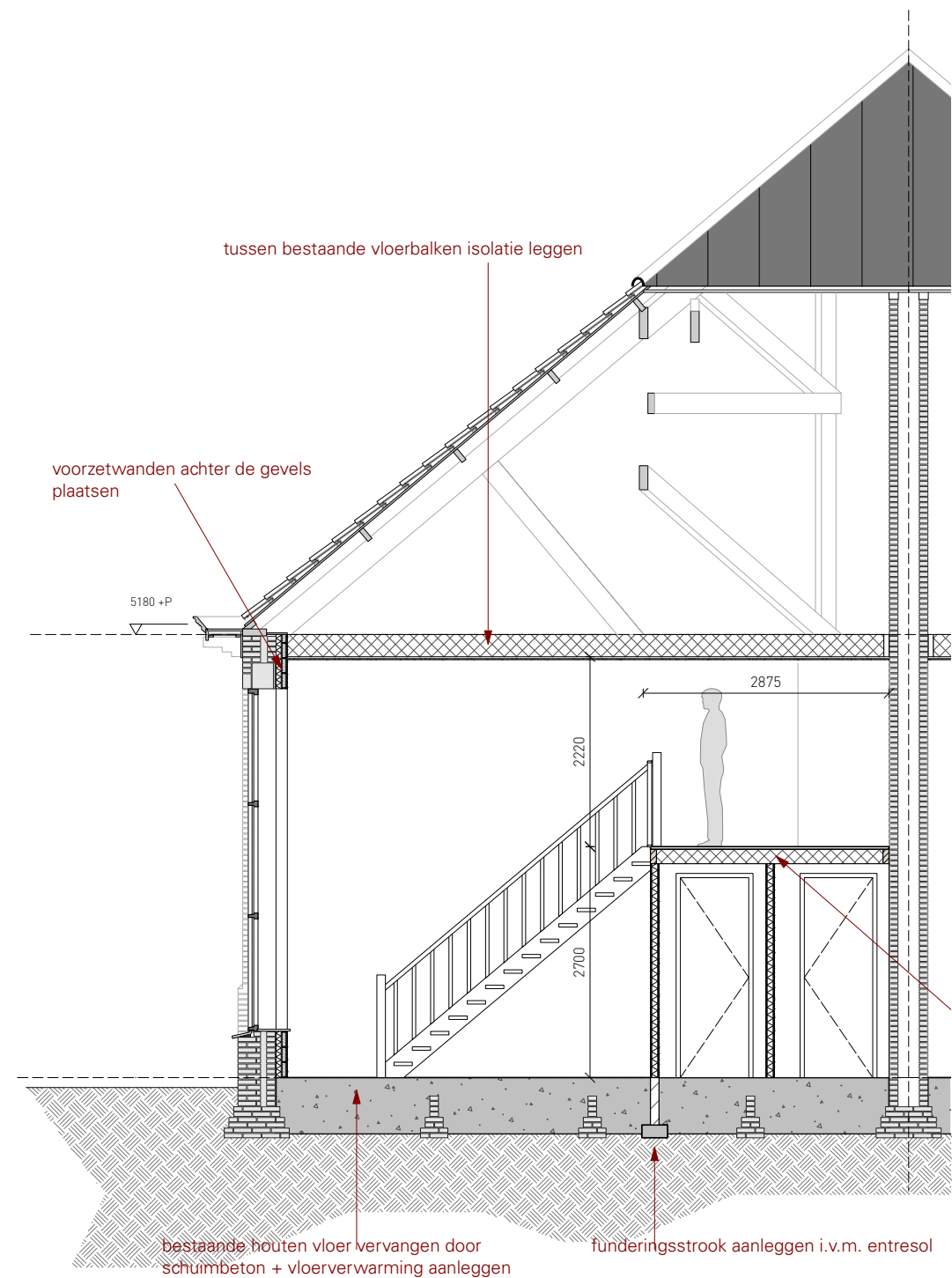
Bestaande indeling

Klaslokaal met laag plafond



Nieuwe indeling

Woning met hoog plafond en entresol



Entree School



Schoolwoning met tuin





Route naar gezinswoningen



Zicht gezinswoningen





Entrees gezinswoningen



Route richting schoolplein



Doorzicht School en seniorenwoningen



Hof Welgelegen





**verrast je
en heeft er plezier in**