



Verslag 1e informatie-avond op 27-08-2024

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 27-08-2024

Doel en opzet van de bijeenkomst

Organisatie en opzet van de inloopavond

Op dinsdag 27 augustus 2024 vond een eerste informatiebijeenkomst plaats over de nieuwbouw- en transformatieplannen voor de locatie aan de Molenstraat 120 in Apeldoorn.

Op dinsdag 13 augustus, twee weken voorafgaand aan de inloopavond, is op circa 150 adressen in de omgeving een uitnodiging op papier in de bus gedaan.

30 omwonenden of andere geïnteresseerden hebben zich vooraf aangemeld voor de informatieavond via een e-mailbericht, waarvan er **27** zijn op komen dagen.

Op de avond zelf hebben zich nog eens **38** aanwezigen aangemeld.

Er is een presentielijst bijgehouden waarop contactgegevens zijn genoteerd. 2 bezoekers hebben geen contactgegevens achterlaten.

De totale opkomst bedraagt dus circa 65 personen.

Vanuit Bureau Kroner waren 4 medewerkers aanwezig om met de aanwezigen in gesprek te gaan, uitleg te geven bij de diverse posters en maquette of om vragen te beantwoorden.

Bezoekers konden met post-its reactie geven op de tekeningen en artist impressions. Ook zijn er reactie-formulieren uitgedeeld om een uitgebreidere reactie op schrift vast te leggen.

Dit verslag is een samenvatting van die 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.
- Input voor nadere planuitwerking verzamelen.

Aanwezigen hebben ook kunnen aangeven of zij op de hoogte gehouden willen worden van de ontwikkeling. 4 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 6 woningen kunnen worden gerealiseerd of een maatschappelijke voorziening zoals een huisartsen- of tandartsenpraktijk.
2. Aan de kant van de Molenstraat zijn 10 hofjeswoningen van ongeveer 65 m² voorzien aan weerszijde van het huidige schoolplein.
3. Achter het schoolgebouw wordt de aanbouw uit 1993 gesloopt en wordt een appartementengebouw voorzien met kleine appartementen tussen de 50 en 65 m². Het platte dak van het appartementengebouw wordt ongeveer net zo hoog als de nok van de kap van de school.

- In totaal gaat het om circa 48 woningen.
- Op het terrein zal voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd voor bewoners en bezoekers.
- De bestaande monumentale bomen aan de Molenstraat worden uiteraard behouden.



Inloopavond in de voormalige school op 27-08-2024

Eerste algemene indruk van de avond

Aan het begin van de avond geven veel aanwezigen aan dat het "fijn is dat er eindelijk wat gebeurt" en zijn er over het algemeen positieve tot zeer positieve reacties.

Dit zijn bezoekers die zich uitgebreid laten informeren bij de posters en maquette, maar vervolgens ook snel weer weg gaan.

Deze groep bezoekers laat geen geschreven reacties achter op post-its of reactieformulier.

Veel bezoekers melden zich wel aan voor de nieuwsbrief. Deze bezoekers zijn een mix van directe omwonenden en bewoners van bijvoorbeeld de Auroralaan en Vestalaan.

Omwonenden met meer zorgen en vragen over het plan of met een negatiever oordeel over bouwhoogte, uitstraling of woonfunctie blijven over het algemeen langer op de avond aanwezig om met de medewerkers van Bureau Kroner en met andere omwonenden over de plannen te spreken.

In absolute aantallen zijn deze bewoners wellicht in de minderheid, maar hun zorgen en vragen worden uiteraard serieus genomen.

Tijdens de avond zijn op de presentatieposters enkele post-its met opmerkingen bevestigd en zijn er 11 reactieformulieren ingevuld met overige vragen en laatste uitingen of zorgen. Per email is nog een inhoudelijke reactie nagestuurd.

Op de volgende pagina worden thema-gewijs de zorgen en vragen behandeld die met name door de laatstgenoemde groep zijn geopperd.

Daarnaast zijn ook suggesties gedaan voor de plannen. Ook die worden per thema samengevat.

Afsluitend vatten we de kern van de participatie tijdens de inloopavond samen en geven we aan hoe we vervolgstappen zullen zetten.

Reacties per thema

Belangrijkste zorgen en vragen

Verkeerssituatie in de wijk

De Molenstraat en de Spoorbrugweg zijn drukke straten. Er bevinden zich meerdere kruispunten in de directe omgeving van de planlocatie die als gevaarlijk worden ervaren door omwonenden, waaronder ook de Molenwiek-Molenstraat. De omwonenden vrezen dat de verkeersveiligheid zal verslechteren door de toename van bestemmingsverkeer.

Een hekel punt dat vaker benoemd wordt, maar dat buiten de ontwikkeling valt is het laatste deel van de Spoorbrugweg richting Molenstraat. Het éénrichtingsverkeer wordt door veel weggebruikers genegeerd en er wordt met hoge snelheid tegen de richting in gereden.

Aanwezigen geven aan dat de Molenstraat vaak geblokkeerd wordt door busjes of vrachtwagens. Er wordt gewezen op het feit dat dit voor (ernstige) problemen kan zorgen als een dergelijke blokkade zich precies voor de in- en uitrit van de planlocatie bevindt.

Parkeerdruk

Er is bij sommige aanwezigen vrees voor een toename van de parkeerdruk in de wijk, die wordt nu al als zeer hoog ervaren. Bewoners gebruiken op dit moment af en toe het lege schoolplein als parkeerplek als er op straat geen ruimte meer is, zeker wanneer er visite komt. Deze extra parkeermogelijkheid komt te vervallen en er zijn veel vragen of de nieuwe parkeerplekken aan nummerborden worden toegewezen.

Een aantal bezoekers meent dat de parkeernormen die de gemeente hanteert niet afdoende zijn.

Verkeerssituatie op het terrein

Er worden veel vragen gesteld over de verkeerscirculatie op het terrein en de toegankelijkheid van het terrein voor niet-bewoners. Een aantal mensen vraagt zich af of de doorgang naar de planlocatie niet te smal is voor verkeer, met name voor bestelbusjes. Deze zorg wordt veelal weggenomen wanneer gewezen wordt op het feit dat de toegangsweg even breed is als in de bestaande situatie.

Bouwhoogte, privacy en uitzicht

Een aantal aanwezigen, met name direct omwonenden, vinden het appartementenblok te hoog worden. Met name uitzicht vanuit de huidige woningen en verlies van privacy (inkijk) worden genoemd als bedreiging. Anderen zijn juist enthousiast over de toevoeging van het appartementengebouw en vinden de afstand

tot de kavelgrenzen meer dan voldoende en de hoogte passend. Er is 1 aanwezige die sterk gekant is tegen platte daken en vindt dat het gebouw net als de school een kap moet krijgen. Er zijn ook aanwezigen die zich afvragen of het appartementenblok niet te prominent te zien zal zijn vanaf de Molenstraat.

Daarnaast wordt gesproken over mogelijke lichtvervuiling (zowel van woningen als door koplampen van auto's) en andere mogelijke overlast die het gebouw en het aantal nieuwe bewoners met zich meebrengt.

Bomen en struiken

Verschillende omwonenden vrezen dat er veel bomen en andere beplanting verloren gaat bij uitvoering van het ontwerp. Deze aanname versterkt zorgen over privacy, zicht en lichtvervuiling.

Bouwoverlast

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. Een aantal bezoekers is opgelucht dat er geen parkeergarage wordt gegraven.

Maatschappelijke functie

Een aantal bezoekers hadden gehoopt dat een scenario, waarin de ontwikkeling een maatschappelijke functie had gekregen, verder zou zijn uitgewerkt in tekening. In de gepresenteerde plannen wordt alleen uitgegaan van woningen en is er bijvoorbeeld geen tandarts of huisartsenpraktijk meegenomen. Andere bezoekers wijzen er op dat dergelijke maatschappelijke functies nog meer verkeer met zich meebrengen en zijn juist blij met de woonfunctie.

Combinatie met lichte industrie

Een aantal bezoekers vreest voor hun eigen recht om hun beroep uit te voeren en dan met name betrokkenen die onder de bestemming lichte industrie vallen. Zij vrezen dat klachten van toekomstige bewoners leiden tot het beperken van hun mogelijkheden.

Speelgelegenheid

De huidige speelplek aan de Molenstraat zal verdwijnen. Een aantal aanwezigen stelt dat er in de wijk weinig tot geen speelgelegenheden zijn voor kinderen en dat daar zorg voor moet worden gedragen. Anderen benadrukken dat de huidige speelplaats een hangplek is en juichen het verdwijnen ervan toe.



Uitsnedes van getoonde artist impressions op de informatieavond

Reacties per thema

Overige suggesties

Er zijn ook enkele plansuggesties gedaan die niet onder de noemer 'zorgen en vragen' vallen, die interessant zijn om te benoemen in dit verslag.

Maatschappelijke functie

Voor een mogelijke combinatie van woningen met een maatschappelijke functie worden een aantal suggesties gedaan:

- Tandarts
- Huisarts
- Eigen ruimte voor de wijkraad
- De school als stemlokaal bij verkiezingen

Speelgelegenheid

Met betrekking tot het terreinontwerp wordt meermaals een speelgelegenheid of voetbalveldje voorgesteld. Het gebrek aan speelgelegenheden in de buurt is evident en zou een waardevolle toevoeging aan het plan kunnen zijn. Er wordt ook voorgesteld de huidige speeltoestellen te hergebruiken, hetzij in het plan, hetzij elders in de buurt.

Extra parkeerplaatsen ten koste van groen

Het parkeren is dermate belangrijk voor een aantal bezoekers dat zij pleiten voor meer parkeerplaatsen op de locatie dan de parkeernorm van de ontwikkeling vraagt, ook als dat ten koste gaat van groen.

Parkeergarage

Een parkeergarage maken onder het appartementengebouw wordt een aantal keer genoemd. Wanneer gewezen wordt op bouwrisico's voor het schoolgebouw of het feit dat er dan meer woningen moeten komen om het plan kostendekkend te maken, vervalt de suggestie over het algemeen.

Community

Meerdere aanwezigen spreken over waardevolle sociale controle die het plan zou kunnen krijgen, een 'hofjes-gevoel' of 'community'. Daarbij wordt de suggestie gedaan dat mee te nemen in de functies in het gebouw, zoals een feestzaaltje voor verjaardagen of andere gedeelde functies.

Architectuur

De hofjeswoningen worden gewaardeerd, maar sommigen vragen zich af of ze niet 1 laag hoog hadden kunnen zijn. Anderen vragen zich af of de kop van de hofjeswoningen niet te gesloten is en niet meer de uitstraling van een voorkant zouden moeten hebben.

Behoud en hergebruik van de school wordt gewaardeerd.

De natuurlijke uitstraling van het appartementengebouw wordt als pluspunt genoemd. Sommigen vragen zich af of de kans bestaat dat bewoners van de begane grond tuinen gaan "claimen".

Woonprogramma

De meeste aanwezigen vinden het woonprogramma van voornamelijk kleinere woningen een goed uitgangspunt. Wel wordt gevreesd voor studenten waarvan de ouders de woningen zullen kopen en die voor meer overlast zullen zorgen. Enkele aanwezigen pleiten juist voor grotere woningen.

Tuinen

Er worden twijfels geuit bij de tuinen van de hofjeswoningen die ook aan de Molenstraat zijn gelegen. Er wordt gevraagd of dat ook openbare ruimte kan worden. Er worden ook zorgen geuit over de monumentale bomen tijdens en na de bouw. De groene inkleding van de randen van de locatie, op de overgang naar de belendingen, wordt als positief ervaren. Er wordt gevraagd om extra aandacht voor deze overgang in verband met privacy en licht van parkerende auto's. Verschillende mensen zien kansen om de overgang nog groener te maken en daarmee mogelijke problemen voor te zijn.

Conclusie en vervolgstappen

De eerste informatiebijeenkomst

Tijdens de inloopavond zijn ca. 65 omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden aanwezig geweest die kennis hebben genomen van de plannen.

Er was sprake van wisselend positieve en negatieve reacties, maar over het algemeen was de sfeer 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. 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. Daarvoor zullen uiteraard per thema de argumenten aangedragen en gepresenteerd worden en de belangen van de verschillende stakeholders worden afgewogen als dat nodig is.

De volgende thema's zullen aan de orde komen en nader worden uitgewerkt:

Verkeerssituatie in de wijk

Parkeerdruk

Verkeerssituatie op het terrein

Bouwhoogte, privacy en uitzicht

Bomen en struiken

Bouwoverlast

Maatschappelijke functie

Combinatie met lichte industrie

Speelgelegenheid

Community

Architectuur

Woonprogramma

Tuinen

Anterieure overeenkomst met de gemeente Apeldoorn

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

Tweede informatie-bijeenkomst

Dit verder uitgewerkte plan zal nog een keer worden gepresenteerd aan omwonenden en stakeholders. Dan wordt ook getoond welke opmerkingen uit de eerste bijeenkomst zijn meegenomen in de planvorming en welke niet. Uiteraard wordt daar ook de argumentatie en afweging bij aangegeven.

De meeste uitgangspunten liggen dan vast, maar op details kunnen er nog op- en aanmerkingen worden gemaakt die indien mogelijk worden verwerkt.

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.

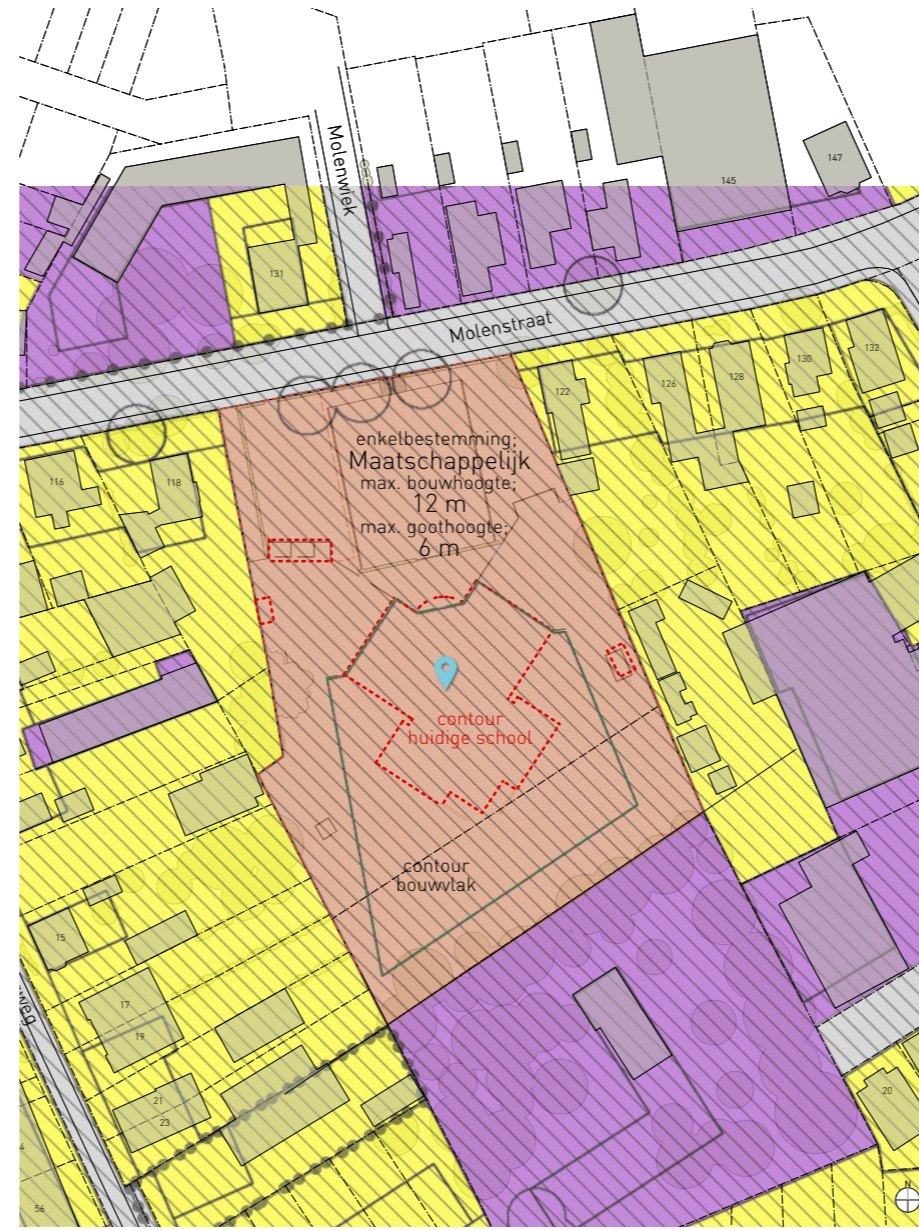
Bijlage

Presentatie 27-08-2024

herontwikkeling Molenstraat 120



bestaande situatie

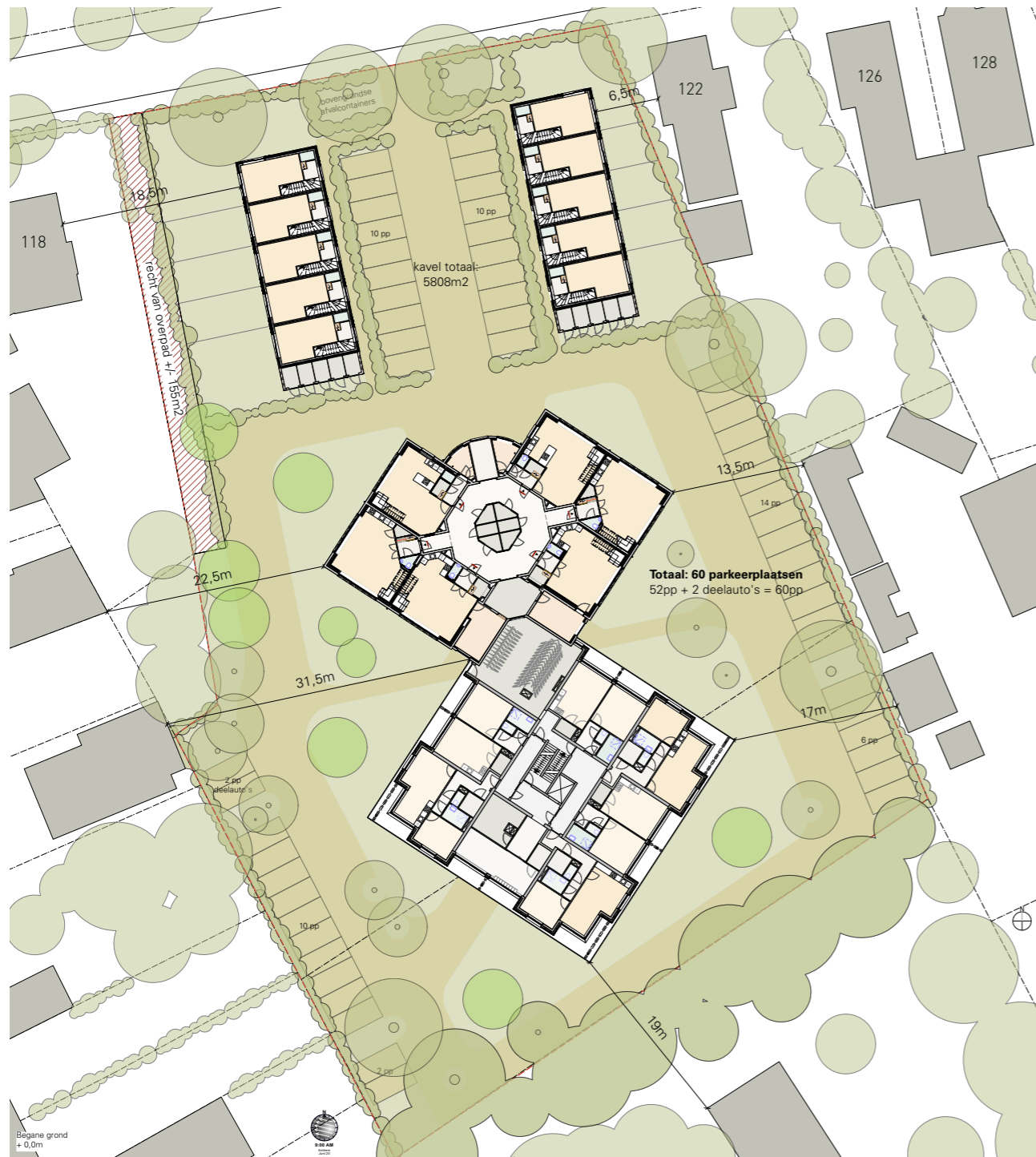


bestemmingsplan



nieuwe situatie

programma



programma

- bestaande school:
6 woningen van ca. 95 - 120m² (3 kamers)
- nieuwbouw hof:
10 hofwoningen van 64m² (3 kamers)
- nieuwbouw complex:
30 appartementen van 56 - 62m² (2 kamers)
- TOTAAL:** 46 woningen
60 parkeerplaatsen



doorsneden



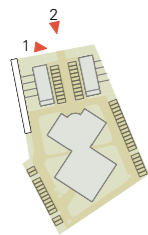
impressies



impressie 1: Entree vanaf de Molenstraat met de hofwoningen en het voormalige schoolgebouw aan het voorplein.



impressie 2: Zicht vanaf Molenwiek op het entreegebied.



impressies



impressie 3: Het binnenterrein met het bestaande schoolgebouw en het nieuwbouw appartementencomplex omgeven door groenrijke tuinen.



impressie 4: Het binnenterrein met links het bestaande schoolgebouw en op de achtergrond de nieuwe hofwoningen.

