

Gemeente Bloemendaal
T.a.v. Gemeenteraad Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen

Onderwerp: reactie op A20Brief zienswijzen van omwonenden op het nieuwe AH-plan en het participatieproces tot nu 2024000407

Datum: 26-02-2024

Geachte Raadsleden,

We hebben kennisgenomen van de door u ontvangen brief met bovenstaand kenmerk van 29 januari 2024.

Sinds het voorjaar 2022 zijn wij, als initiatiefnemer, in nauwe samenwerking met Beleidsadviseur Gemeente Bloemendaal en Simone Beerepoot, onafhankelijke facilitator, een participatieproces aan het uitvoeren in nauwe afstemming met uw gemeente.

Het gekozen uitgangspunt van dit proces 'samen denken' is vastgelegd in een door uw gemeente goedgekeurd Participatieplan. Het doel is voldoende draagvlak bij de relevante belanghebbenden en een zorgvuldige procesgang van de participatie. De relevante belanghebbenden zijn zorgvuldig uitgenodigd (in overleg met Gemeente). Deze zijn, naast de direct omwonenden, de belangenverenigingen Ons Bloemendaal, Stichting Bewonersbelangen Bloemendaal Dorp (SBBD) en Ondernemersvereniging Bloemendaal (OVB). De uitkomsten van het proces zijn online via de openbaar toegankelijke website gepubliceerd en hebben de belangstellenden op de hoogte gebracht van updates via speciale Participatie-nieuwsbrieven. Daarnaast is een projectwebsite opgericht om open en transparant te communiceren.

Vanaf de verkennende fase in de zomer van 2022 hebben er verschillende persoonlijke interviews plaatsgevonden tussen de belanghebbenden en de facilitator. Dit heeft ons vele inzichten opgeleverd die we, waar haalbaar, verwerkt hebben in het uiteindelijke ontwerp in nauwe samenwerking met uw gemeente. Dit ontwerp is inmiddels zowel ambtelijk getoetst als door de Welstandcommissie positief beoordeeld en gepresenteerd op 25 januari 2024.

Momenteel zijn we in afrondende fase voor de bouwaanvraag beland. Het bevreemdt ons dat na alle ruime mogelijkheden om met ons in gesprek te gaan, van gedachten te wisselen en zorgen en feedback te uiten, we deze brief ontvangen via de Gemeente. Echter, we begrijpen het belang van de omwonenden aan zekerheden en ook hun behoefte aan duidelijkheid over de consequenties van de bouwtijd. We hebben daarom al hun vragen, in vele gevallen opnieuw, beantwoord. Vrijwel alle vragen en opmerkingen van de door u ontvangen brief worden ook (waar mogelijk en bekend) behandeld in de antwoorden die eerder in dit participatieproces gegeven zijn.

Gezien het belang dat we hechten aan een goede verstandhouding met de direct omwonenden van dit bouwproject, nodigen we een kleine delegatie van deze groep uit om, onder leiding van de facilitator, persoonlijk een aantal van hun zorgpunten te bespreken. In de volle verwachting dat we, door het begrip voor ieders belang, we voldoende draagvlak weten te realiseren.

Vertrouwende u voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,



Oscar Persoon
Adjunct Directeur Cobraspen Groep B.V.
Namens Mobiel Vastgoed B.V.

PROJECT BLOEMENDAALSEWEG BLOEMENDAAL

Participatieverslag

Participatieavond (Inloopavond) 25-01-2024

Dit participatieverslag bevat een procesbeschrijving van de Participatieavond van 25 januari 2024 binnen het Participatieproject Bloemendaalseweg (AH) te Bloemendaal. De inbreng uit de bijlagen is verzameld in de vervolgfase van het participatieproces.

26-02-2024
Versie 1.1

1.0 Participatieproces Bloemendaalseweg / Zomerzorggerlaan

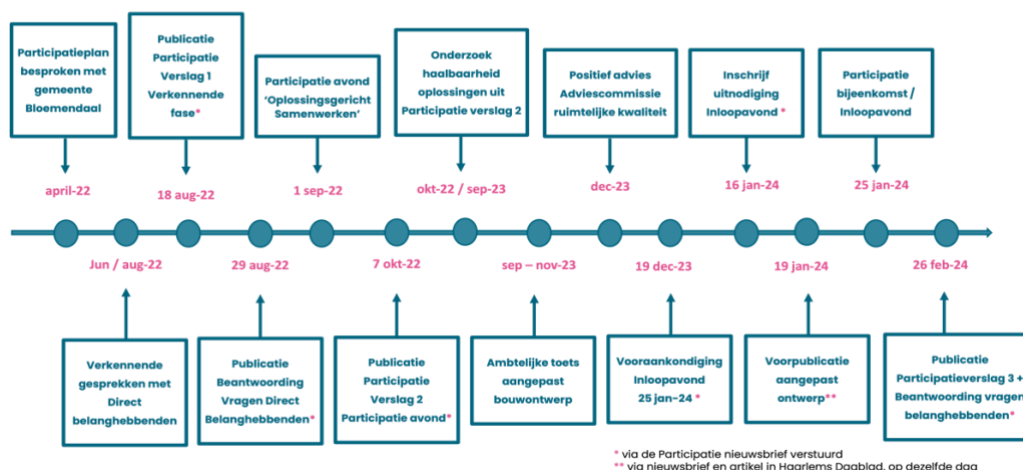
De gemeente Bloemendaal stimuleert participatie onder de titel 'Samen Bloemendaal mooier maken'. Ze wil hiermee bereiken dat, samen mét de bewoners, een omgeving gecreëerd wordt waar prettig, veilig, duurzaam en met oog voor elkaar samengeleefd kan worden. Zij vragen van elke initiatiefnemer die een participatieproject wil starten om eigenaar en drijvende kracht van het proces te zijn, verbinding te zoeken met anderen en een participatieplan op te stellen binnen de kaders van de gemeente.

Cobraspen (Mobiel Vastgoed B.V.) heeft het initiatief genomen voor participatie voor het project 'Bloemendaalseweg' met de insteek 'samen denken'. Dit project betreft 15 appartementen, ca.1320m² BVO wonen, 15x appartementen inclusief bergingen. Er is een schetsontwerp gemaakt dat door de direct omwonenden, de ondernemers direct aan het bouwproject en verenigde belanghebbenden (hierna: alle direct belanghebbenden) van zorgpunten en oplossingsrichtingen voorzien zijn tijdens de Participatieavond op 1 september 2022. Vervolgens is de projectontwikkelaar in afstemming met de gemeente de haalbaarheid van dit project gaan toetsen.

Stappen in het Participatieproces

Het gekozen uitgangspunt, gekozen in samenspraak met gemeente Bloemendaal is 'samen denken'. Dit houdt in dat direct belanghebbenden mee kunnen denken met de initiatiefnemer, dat geluisterd wordt naar hun zorgpunten en aangedragen oplossingen en dat initiatiefnemer deze zo goed als mogelijk in het ontwerp verwerkt om tot een haalbaar plan te komen. Na de verkennende fase is op 1 september 2022 een Participatieavond voor alle direct belanghebbenden georganiseerd, waarna het haalbaarheidsonderzoek gestart is. De uitkomsten hebben geleid tot een aangepast schetsontwerp. Deze is tijdens de Inloopavond op 25 januari 2024 officieel gepresenteerd aan de direct belanghebbenden en geïnteresseerden.

participatieproces | tijlijn feb24



Dit deel 3 van het Participatieverslag bevat de opzet en opbrengst van de Inloopavond van 25 januari 2024. Bij dit document horen verschillende bijlagen:

1. GAP-analyse Bloemendaalseweg;
2. Ingediende vragen Participatie Bloemendaalseweg;
3. A20Brief zienswijzen van omwonenden op het nieuwe AH-plan en het participatieproces tot nu 2024000407;
4. Beantwoording A20Brief zienswijzen van omwonenden. Dit betreft het beantwoorden van aanvullende vragen rondom Bloemendaalseweg/Zomerzorglerlaan;
5. Volledige bezonningsstudie;
6. Ingezonden brief van Stichting Ons Bloemendaal.

2.0 Daadwerkelijk samen denken – werkwijze in deze participatie

Na de participatiefasen van verkennen (zomer 2022) en samen denken (september 2022) volgt de huidige vervolgfase. Tijdens de eerdere fasen zijn zorgpunten van alle direct belanghebbenden geïnventariseerd en uitvoerig besproken, zowel in klein comité, als in verschillende groepen aan samenwerkingstafels. Zowel de opbrengst van de Participatieavond van september 2022 en de voorafgaande verschillende gesprekken waren het uitgangspunt voor zowel de initiatiefnemer als de gemeente Bloemendaal om in samenspraak naar kansrijke oplossingen te zoeken voor dit bouwproject. In het verslag over de desbetreffende Participatieavond zijn zowel de zorgpunten als de oplossingsrichtingen van de belanghebbenden terug te vinden.

Met name het knelpunt op het vlak van parkeren heeft de aandacht gekregen en is door een expertisebureau, Goudappel, opgepakt om een advies te schrijven. Rekening houdend met de oplossingsrichtingen die aangedragen zijn tijdens de Participatieavond op 1 september 2022.

Het ontwerp is grondig aangepast aan de wensen van de belanghebbenden. Het heeft een positief advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit verkregen, met een aantal kleine aanpassingen die nog door te voeren zijn.

In bijlage 1 GAP-analyse Bloemendaalseweg is terug te vinden in hoeverre de oplossingsrichtingen en zorgpunten meegenomen zijn in het huidige ontwerp van het bouwproject.

2.0 Communicatie

Gedurende het proces van samenspraak en het aanpassen van het ontwerp door de initiatiefnemer is de communicatie richting belanghebbenden op een laag pitje gezet. Er

verscheen een nieuwsbericht op 1 februari 2023 met de mededeling dat gesprekken tussen Cobraspen en de gemeente Bloemendaal nog altijd gaande waren. Zodra nieuws te melden zou zijn, zou initiatiefnemer weer starten met communiceren. Dit startpunt ontstond in december van 2023.

De abonnees op de Participatie-nieuwsbrief van Cobraspen, het medium waarmee elke geïnteresseerde op de hoogte wordt gehouden van de ontwikkelingen in dit specifieke bouwproject, ontvingen een vooraankondiging met de datum van de Inloopavond. De boodschap was dat op die avond het aangepaste ontwerp gepresenteerd zou worden en dat de inschrijfmogelijkheid in januari zou komen.

Dit leidde tot vragen van belanghebbenden om direct inzage te krijgen in het ontwerp. Op verzoek van de gemeente werd besloten om de informatie vooraf aan de Inloopavond beschikbaar te stellen. Gekozen werd om dit zowel via de media als via de projectwebsite van de initiatiefnemer een kleine week van tevoren te doen. Zo konden de laatste details verwerkt worden en kreeg elke belanghebbende en geïnteresseerde het aangepaste concept op hetzelfde moment beschikbaar. Vervolgens werd alle ruimte geboden om in gesprek te gaan met experts over het ontwerp tijdens de Inloopavond.

3.0 Inloopavond 25 januari 2024

Aan de Inloopavond is een onderzoek naar de haalbaarheid van het toepassen van de in september 2022 aangedragen oplossingsrichtingen aan vooraf gegaan. Er is op een aantal momenten wat onduidelijkheid geweest over wanneer het nieuwe ontwerp toestemming kreeg van de gemeente om gepresenteerd te mogen worden. Toen dat de ambtelijke goedkeuring werd gegeven, zijn stappen ondernomen om dat zo snel mogelijk te kunnen doen. Gekozen is voor de vorm van een Inloopavond als participatiebijeenkomst.

Iedere geïnteresseerde was welkom om kennis te nemen van het bouwontwerp en erover in gesprek te gaan. De aankondiging was via de Participatie-nieuwsbrief en via een publicatie in het Haarlems Dagblad gedaan, zodat een zo groot mogelijk bereik gehaald zou worden. In 2022 waren alleen de direct belanghebbenden uitgenodigd. Mogelijk zijn door deze open uitnodiging ook geïnteresseerden aanwezig geweest, die een andere verwachting hadden van een participatieavond.

Tijdens Inloopavond is het voor alle aanwezigen mogelijk om op eigen tempo kennis te nemen van alle facetten van het aangepaste bouwontwerp. De ruimte is special voor dit doel ingericht. De borden werden ruim door de ruimte heen geplaatst in een logische volgorde. De architect, de parkeer expert van Goudappel, de betrokken gemeenteambtenaren, de projectontwikkelaar en de facilitator waren allen aanwezig en duidelijk herkenbaar om vragen

te beantwoorden. Ook werd de mogelijkheid geboden om nog onbeantwoorde vragen of opmerkingen te plaatsen in een online vragenlijst.

De avond is bezocht door 59 geïnteresseerden; 76 hadden zich van tevoren aangemeld. In paragraaf 3.1 zijn de meningen over de avond terug te vinden.



3.1 Reacties van belanghebbenden

Tijdens en na de Inloopavond hebben alle aanwezigen de mogelijkheid gekregen om hun mening te geven en eventueel nog onbeantwoorde vragen en opmerkingen te stellen via een korte online vragenlijst.

NB. Er was ook een papieren versie van de vragenlijst om op de locatie in te vullen.

Uitkomsten	Vragenlijst Inloopavond 25-jan-24	Antwoordkeuzes	In %
Vraag 1	De Inloopavond was vooraf duidelijk aangekondigd en laagdrempelig om te bezoeken	Helemaal eens Eens Neutraal Oneens Helemaal oneens	15 50 15 20 0
Vraag 2	De informatie is overzichtelijk gepresenteerd, ik begrijp de aanpassingen in het plan	Helemaal eens Eens Neutraal Oneens Helemaal oneens	20 55 0 10 15
Vraag 3	Er was voldoende tijd om mijn vragen te stellen aan de experts	Helemaal eens Eens Neutraal Oneens Helemaal oneens	10 50 10 20 10
Vraag 4	Deze Inloopavond heeft me alle informatie opgeleverd die ik wilde hebben	Helemaal eens Eens Neutraal Oneens	5 25 20 20

		Helemaal oneens	30
Vraag 5	De locatie is passend voor deze Inloopavond	Helemaal eens	25
		Eens	35
		Neutraal	25
		Oneens	5
		Helemaal oneens	10

30% van de aanwezigen heeft de vragenlijst ingevuld. De response is voldoende om de uitkomsten als representatief te zien. De antwoorden van de 20 respondenten laten zien dat de Inloopavond met de experts, de communicatie eromheen en de locatie overwegend positief ervaren worden. De enige uitkomst waar de meningen verdeeld zijn, is vraag 4. Aan de informatiebehoefte van een deel van de belanghebbenden is op de avond zelf nog niet voldoende bevonden. Mogelijk is hierbij van invloed geweest dat door een bredere groep uit te nodigen, degenen die voor het eerst aanwezig waren, meer informatie hadden gewenst.

De vragenlijst bood ook de mogelijkheid om vragen in te dienen. Het beantwoorden van de ingediende vragen door zowel de initiatiefnemer en de gemeente zou, in combinatie met de eerder in dit participatieproces beantwoorde vragen, daar mogelijk nog een verschuiving in kunnen brengen.

De via dit medium ingediende vragen zijn aan de gemeente Bloemendaal en Cobraspen aangeboden met het verzoek deze te beantwoorden. Deze beantwoording is terug te lezen in Bijlage 2 Ingediende Vragen Participatie Bloemendaalseweg_februari2024.

Naast deze ingediende vragen is via de gemeente Bloemendaal een document ter beschikking gekomen aan de facilitator dat aanvullende vragen van direct omwonenden bevat. Alhoewel dit document niet de afgesproken route via de facilitator heeft gevolgd, is het belang van het beantwoorden van deze vragen onderkent door alle partijen. De reactie op de vragen is terug te lezen in Bijlage 4 Beantwoording A20Brief zienswijzen van omwonenden. Dit betreft het beantwoorden van aanvullende vragen rondom Bloemendaalseweg/Zomerzorgelaan.

4.0 Status participatie

Zoals ook in het vorige verslag geschreven, vraagt een actieve participatie als deze van elke belanghebbende om een bijdrage te leveren aan het oplossen van knelpunten. Elke belanghebbende, inclusief de gemeente en de initiatiefnemer, heeft daarin zijn eigen rol en verantwoordelijkheid. De gemeente (1) om het kader te stellen, eventueel bij te stellen, toezien op de participatie en besluiten nemen en de initiatiefnemer/projectontwikkelaar (2) om te luisteren en te onderzoeken wat haalbaar is binnen de gemeentelijke kaders. De rol van de (vertegenwoordigende) belanghebbende (3) is om duidelijk zorgpunten uit te spreken, mee te

denken aan oplossingen en te beseffen dat mogelijk niet al hun wensen ingewilligd kunnen worden, wil een bouwproject haalbaar zijn om te realiseren.

In dit specifieke project is gekozen voor 'samen denken' als uitgangspunt voor de samenwerking tussen de drie rollen van belanghebbenden. Het hebben van een rol geeft duidelijkheid over wat mogelijk is én het kan ervaren worden als een beperking. Wat opvalt is dat mogelijk een andere roloppvatting leeft bij de vertegenwoordigende belanghebbenden. Dat lijkt te veroorzaken dat men zich onvoldoende meegenomen voelt en via het blijven stellen van, ook bij herhaling, vragen. Door te blijven sturen op de procesafspraken vanuit gemeente, initiatiefnemer en facilitator wordt gewerkt aan het vertrouwen in een dergelijk participatieproces én het brengt de kaders voor de verschillende rollen tot leven. Een participatieve werkwijze als deze heeft nu eenmaal tijd nodig om zich verder te ontwikkelen. Het vraagt een omslag in houding en gedrag bij alle betrokkenen. En dat kost tijd.

De initiatiefnemer heeft zich ingespannen om het participatieproces zo te laten verlopen dat elke belanghebbenden zich gehoord voelt, inbreng kan leveren en uitgebreid in gesprek kan gaan met experts. Daarnaast zijn de verantwoordelijke ambtenaren van gemeente Bloemendaal en de initiatiefnemer, middels de facilitator, continue beschikbaar om vragen aan te stellen en wensen of zorgen kenbaar te maken.

Met deze fase en dit derde participatieverslag is de stap richting afronding van de participatie voor dit bouwproject gezet. De initiatiefnemer, de gemeente en de facilitator zien het vervolg als volgt voor zich:

1. De belangenbehartigers van de direct omwonenden krijgen een uitnodiging om, onder leiding van de facilitator, in gesprek te gaan met de projectontwikkelaar. Mocht de beantwoording van hun vragen uit bijlage 4 nog onvoldoende concreet zijn in hun ogen;
2. Het participatieproces wordt ambtelijk getoetst. Bij de start van dit proces was de Omgevingswet nog niet in werking, maar de geest van deze wet is wel al zo goed mogelijk gevolgd in de uitvoering van dit proces;
3. De bouwaanvraag wordt door de initiatiefnemer voorbereid en ingediend.

Dit verslag wordt gepubliceerd op de website van Cobraspen, Mobiel Vastgoed BV., de initiatiefnemer en via de Participatie-nieuwsbrief verstuurd naar alle geabonneerde belanghebbenden. Abonneren op deze nieuwsbrief is nog altijd mogelijk.

GAP Analyse Bloemendaalseweg Bloemendaal



Oplossingsrichtingen (uit participatieverslag sep-22)	Verantwoordelijke	Verwachte terugkoppeling	GAP 2024
Bloemendaalse uitstraling			
Om lager te kunnen bouwen: de binnentuin hoger maken, zodat op de laag eronder meer woningen passen en de bovenste laag niet nodig is	Cobraspen	Zie bijlage 1 met het antwoord	
Geef de gevel van het bouwproject een meer dorpse uitstraling, passend in de omgeving en typisch Bloemendaals (dit is verder niet gespecificeerd)	Cobraspen / gemeente Bloemendaal	jan-23	
Gebruik een lichtere kleur stenen in het ontwerp, zodat het gebouw minder kolossaal lijkt	Cobraspen / gemeentelijke Welstandscommissie	jan-23	
Maak van de appartementen starterswoningen met deelauto's, zodat er minder parkeerplaatsen nodig zijn	Cobraspen / gemeente Bloemendaal	jan-23	
Groen & plein karakter			
Geef het gebouw een groener uiterlijk, bijvoorbeeld een geveltuin. Dit werkt mogelijk ook geluiddempend voor de omwonenden	Cobraspen / gemeente Bloemendaal	jan-23	
Creëer een lus in de Bloemendaalseweg met bloembakken of andere stenen. Dit maakt het plein voor de AH een knusse luwteplek. Dit is 's avonds minder aantrekkelijk om te hangen voor jongeren en scheelt mogelijk overlast. Zie bijlage 2 voor een schets van deze oplossing	Gemeente Bloemendaal	terugkoppeling volgt in januari 2023 tegelijk met de andere oplossingsrichting en	Dit valt onder een ander project en valt daardoor buiten de scope van deze participatie
Biedt een alternatief programma voor jongeren, zodat ze niet gaan hangen in het centrum. Dit voorkomt overlast voor de direct omwonenden. NB. Deze oplossingsrichting valt onder een ander beleidsdomein en buiten de scope van deze participatie	Gemeente Bloemendaal	terugkoppeling volgt in januari 2023 tegelijk met de andere oplossingsrichting	Dit valt onder een ander project en valt daardoor buiten de scope van deze
Plak de ramen van de AH niet af, zodat zicht op de binnenkant van de winkel is. Dit zorgt voor meer veiligheid en verkleint de kans dat jongeren onder de colonnades gaan hangen	Cobraspen	jan-23	goede suggestie

Zorgpunten belanghebbenden aanvullend op oplossingsrichtingen	Verantwoordelijke	Verwachte terugkoppeling
Bloemendaalse uitstraling		
De hoogte en omvang van het bouwontwerp voor de beoogde plek. Op de tekeningen* lijkt een vertekend beeld ten opzichte van de werkelijke situatie te zien te zijn;	Cobraspen	jan-24
10% afwijking van het bestemmingsplan op in ieder geval 2 plekken	Cobraspen / gemeente Bloemendaal	jan-24
De verwachte geluidsoverlast door de colonnades rondom de AH	Cobraspen	jan-24
De zonlichtinval en de privacy worden verminderd door de hoogte van het ontwerp	Cobraspen	jan-24
Groen & plein karakter		
Het behouden van het groen rondom het perceel (bij voorkeur de bestaande bomen)	Cobraspen	jan-24
Het behouden van het plein karakter voor de AH. Het is nu een sociale ontmoetingsplaats en behoud hiervan is belangrijk	Gemeente Bloemendaal	jan-24

Parkeerkansen			
Onderzoek of het parkeerbeleid aangepast kan worden. Hierdoor kan de projectontwikkelaar nieuwe berekeningen gaan maken en dan is mogelijk een laag minder bouwen haalbaar voor de projectontwikkelaar. Dit zouden de omwonenden in de buurt enorm waarderen. Te denken valt aan een ontheffing van het parkeerbeleid of het vergroten van de parkeercirkel, zodat andere parkeermogelijkheden gebruikt kunnen worden. Een buurtreferendum werd geoppend om tot een oplossing te komen.	Gemeente Bloemendaal	jan-23	
De Bouw			
De optie om niet te bouwen op de Albert Heijn. Geef de AH een andere gevel en zorg voor een andere invulling van het medisch centrum	Cobraspen	jan-23	er is behoefte aan wonen
Inzet van verkeersregelaars tijdens de bouw, zodat veiligheid voor iedere voorbijganger en automobilist gewaarborgd is	Gemeente Bloemendaal / Cobraspen	Zie FAQ link onder de tabel	oplossing volgt later
Bouw minder appartementen, zodat de bouwverlast ook minder is	Cobraspen	jan-23	
Maak een bouw hub buiten het centrum voor alle bouwmedewerkers, zodat ze daar ook parkeren. Dat scheelt drukte met parkeren rondom het bouwproject	Gemeente Bloemendaal / Cobraspen	jan-23	oplossing volgt later, goede suggestie
Verplaats Albert Heijn naar een tijdelijk andere locatie tijdens de bouw, zodat er alle ruimte is om te bouwen op de beoogde plek en mogelijk de bouw sneller verloopt	Cobraspen	jan-23	AH blijft open tijdens de bouw
Wat Verder Ter Tafel Kwam			
Zet aantrekkelijke acties op om winkelend publiek aan te trekken	Nader te bepalen in een mogelijk latere fase van dit bouwproject		NVT
Maak een AH to Go in het Gall & Gall gebouw, zodat er alle ruimte is om te bouwen op de beoogde plek en mogelijk de bouw sneller verloopt	Cobraspen	jan-23	AH blijft open tijdens de bouw

Parkeerkansen		
Het in- en uitrijden van de parkeergarage door auto's zorgt mogelijk voor onveilige verkeerssituaties	Cobraspen	jan-24
De Bouw		
De complexiteit van het bouwen op deze locatie brengt flinke ontwikkelpijn met zich mee. Er zijn veel factoren die het tot nu toe niet mogelijk hebben gemaakt om de beoogde bouwplek een upgrade te geven	Cobraspen	jan-24
Het haalbaar kunnen krijgen van het bouwen op deze plek, aangezien het een bijna onoplosbaar vraagstuk lijkt (op dit moment) om binnen alle marges te bouwen en ook te voldoen aan het huidige parkeerbeleid van de gemeente.	Gemeente Bloemendaal / Cobraspen	jan-24
De mogelijkheid van schade aan huizen en bouwriscico's die misschien nog niet voorzien zijn. Wordt dit gecompenseerd en, zo ja, hoe	Cobraspen / Gemeente Bloemendaal	jan-24
Wat Verder Ter Tafel Kwam		
Duurzaamheid		
Het is onduidelijk hoe duurzaam dit ontwerp gebouwd gaat worden	Cobraspen	

GAP 2024
1 plek
er wordt rekening gehouden in de bouw en optie is geluidsabsorber end plafond
dit valt onder een ander project en valt daardoor buiten de scope van deze participatie

PROJECT BLOEMENDAALSEWEG BLOEMENDAAL

Vragen

Participatieavond 25-01-2024

Dit document bevat de vragen die naar aanleiding van de Participatieavond op 25 januari 2024 gesteld zijn. Deze worden aan de initiatiefnemer (Cobraspen Mobiel Vastgoed BV) en de gemeente Bloemendaal voorgelegd voor beantwoording.

06-02-2024
Versie 1.0

1.0 Ingekomen vragen van belanghebbenden

Tijdens en na afloop van de Participatieavond, de Inloopavond, op 25 januari 2024 kregen alle aanwezigen een QR-code aangereikt voor het geval ze vragen of opmerkingen hadden rondom het gepresenteerde plan voor de hoek Bloemendaalseweg / Zomerzorgelaan in Bloemendaal.

NB. Was het gebruik van een QR-code niet bekend of mogelijk, dan konden de vragen schriftelijk beantwoord worden.

Dit document bevat alle ingekomen vragen en opmerkingen per thema, zoals deze eerder uit de participatie voor dit project naar voren kwamen. Per thema worden de vragen voor de initiatiefnemer, voor de gemeente of voor beide partijen weergegeven.

De opmerkingen zijn ter kennisgeving opgenomen voor beide partijen.

Thema Bloemendaalse uitstraling

- 1) *Er is ons gezegd dat het twee bouwlagen zullen worden, is het penthouse geen derde bouwlaag? Verder geen enkele tekening van de achterzijde waar nr. 42 en 44 op uit kijken, verlies van daglicht, zonlicht en inbreuk op privacy door inkijk van de balkons.*

Antwoord Cobraspen:

Tijdens de eerste participatieavond werd duidelijk dat de voorzijde van het project te massaal bevonden werd en er een laag af moest. De voorzijde is daarom verlaagd van 3 naar 2 niveaus wonen (na vervallen van het parkeren op eigen terrein c.q. parkeergarage).

Het Penthouse ligt terug ten opzichte van de gevel waardoor aan deze kant de gevel vriendelijker oogt.

In het projectboek, welke online te vinden is op onze projectpagina, kan op pagina 9 en 11 gevonden worden hoe de achterzijde eruit komt te zien. Op pagina 24 en 25 staan de zonnestudies wat inzichtelijk maakt wat eventueel verlies van daglicht en zonlicht is. Waar witte vlakken staan in de zonnestudie betekent dit dat er geen verschil is tussen bestaand en nieuw qua inpakt van zon en schaduw.

- 2) *Ik woon aan de overkant van het pand aan de Zomerzorgelaan (nummer 31) en ik maak me zorgen over de hoogte van het pand (lees: penthouse) en de trappentoren. Beide zijn hoger dan de drie verdiepingen waarvan melding wordt gemaakt in het plan. In feite is er een vierde verdieping?*

Antwoord Cobraspen:

De huidige hoogte is 10,1 meter zonder rekening houdende met de installaties die op het dak staan. Inclusief installaties komt de hoogte uit op circa 11 meter. De nieuwbouw (Penthouse) wordt 12,1 meter en wordt terug liggend gebouwd waardoor deze verdieping van straatniveau minder in het zicht is. De liftinstallatie heeft een uitloop nodig in de hoogte. Er is geen sprake van een vierde verdieping.

- 3) *Gaarne ook rekening houden met de geluidsoverlast van de airco's. Waar blijven deze in het nieuwe ontwerp?*

Antwoord Cobraspen:

De huidige machines die op het dak staan komen na nieuwbouw realisatie niet meer op deze plek terug. Naast het pand is een stuk perceel waar de installaties zullen komen. De nieuwe installaties zijn van betere kwaliteit dan de huidige waardoor geluidsoverlast beperkt wordt.

- 4) *De ramen aan de zijkant van het pand zijn recht tegenover mijn raam, dit heb ik besproken met de architect dat die op een andere plek komen. Wordt hier rekening mee gehouden?*

Antwoord Cobraspen:

Uw besproken opmerking met de architect wordt meegenomen in het plan.

Ontvangen opmerkingen

- Opeens toch weer 3 woonlagen en veel te groot voor het oppervlak.
- Nergens staan erfgrenzen van de burens aangegeven op de presentatieborden.
- Als inwoner van de Zomerzorglerlaan (31) denk ik dat de hoogte van het gebouw niet voor niets buiten het bestemmingsplan valt en niet goed past in de omgeving, waardoor ook de dorpse sfeer wordt aangetast.
- "Mooi" is een relatief begrip, maar dit gebouw is zowel niet mooi als niet lelijk. Het is een gebouw dat in elke gemeente niet zou misstaan maar het voegt ook niks toe. Ik ben van mening dat als je zoiets wilt bouwen in een monumentale straat dan moet het iets toevoegen. Zoals bv de nieuwbouw aan het Spaarne bv, heel karakteristiek, nieuw en toch past het bij het centrum. Dit voegt niks toe aan het dorp wat erg jammer is, want die kans is er wel en wordt nu niet gepakt;
- Het formaat: Het is veel te groot en veel te hoog. De daklijn wordt onderbroken en dit gebouw valt overal overheen, veel te lomp.
- Droom over een autoluwe straat met veel groen, verticale tuinen en bomen... Daar willen mensen graag zijn en dat is goed voor de winkels en horeca. In heel europa kan dit en werkt goed.

Thema Groen plein

- 5) *Hoe zorgt u dat ook de rode beuk net ten westen van het plan en buiten uw eigendom de extra zorg krijgt nodig om met de verplante plataan de groene kwaliteit van het dorpshart te behouden?*

Antwoord gemeente Bloemendaal:

Vanwege de onduidelijkheid over het plan is er nog niet specifiek gekeken naar de bomen. Wanneer het plan verder uitgewerkt wordt zal er een boomeffectanalyse gemaakt worden voor de bomen in of nabij het plangebied (plataan, beuk en linden).

Ontvangen opmerkingen

- De plataan: Deze is na de vorige actie (De bouw van dit lelijke gebouw en kantoor ten faveure van een kerk) herplant nadat de oude boom kapot is gemaakt. Dit mag niet nog een keer gebeuren. Deze boom heeft bestaansrecht, kappen en/of verhuizen gaat hij niet overleven.
- De plataan heeft daar recht om te zijn en voegt alleen maar positiviteit toe in het dorp. Verhuizen of kaalscheren gaat hem dood maken.

Thema Parkeerkansen

- 6) *Op welke momenten zijn de parkeermetingen uitgevoerd (welke data)?*

Antwoord Cobraspen:

7, 11 en 12 maart 2023

- 7) *Kan er meer aandacht besteed worden aan de parkeerdruk na het gereedkomen van de bouw?*

Antwoord gemeente Bloemendaal: Het rapport van Goudappel houdt rekening met de parkeerdruk na afronding van de bouw. Die situatie is onderzocht.

- 8) *Graag meer duidelijkheid over de parkeeroplossing. Waar wordt feitelijk geparkeerd? Met name hoe zien jullie de verschuiving van de parkeerdruk in de potgieterweg aan het begin naar verder in de straat?*

Antwoord gemeente Bloemendaal: De enige plek waar nog vrije parkeerruimte beschikbaar is, op acceptabele loopafstand, is de Potgieterweg (noord/westelijk deel). Het zuid/oostelijke deel, dat aansluit op de Bloemendaalseweg, heeft een hoge parkeerdruk. Door het betaald parkeren vanuit de Bloemendaalseweg door te trekken naar de Potgieterweg, zal de parkeerdruk beter worden gespreid. Hiervoor is nodig, dat alleen bewoners een parkeervergunning krijgen. Niet-bewoners, zoals personeel van winkels/bedrijven, zal buiten het betaalde parkeergebied gaan parkeren, op het noord/westelijke deel van de Potgieterweg waar momenteel een overschot is aan vrije parkeerplaatsen. Op grond van het parkeeronderzoek biedt de Potgieterweg voldoende parkeercapaciteit. De precieze verhouding tussen bewoners (bestaand en nieuw) en niet-bewoners is nog niet bekend. Het verdient aanbeveling, het aantal bewoners (straks: vergunninghouders) te laten onderzoeken, zodat duidelijk wordt, waar de grens van betaald parkeren zou moeten worden gelegd.

- 9) *Kan de hele straat vergunning worden zodat bezoekers van ons als bewoners makkelijker kunnen parkeren. Waar en wanneer kan ik hierop inspreken?*

Antwoord gemeente Bloemendaal: Als de hele Potgieterweg vergunninggebied wordt (met vergunning alleen voor bewoners), is er geen plek meer voor niet-bewoners. Die zullen dan proberen uit te wijken naar andere wegen rondom de winkelstraat (zoals de Verlengde Koepellaan, De Genestetweg), waar doorgaans geen parkeerruimte beschikbaar is. Daarom is het in deze oplossing nodig, de restcapaciteit op het noord/westelijke deel van de Potgieterweg in te zetten.

10) *Op zaterdagen kunnen mensen nu al niet meer hun auto of fiets kwijt, dit wordt nog veel erger. De mensen die de appartementen betrekken moeten ook parkeren. Waar zijn de 1.6 parkeerplaatsen per appartement?*

Antwoord gemeente Bloemendaal: Zie het antwoord op vraag 9 van het thema parkeeransen.

Ontvangen opmerkingen

- Het parkeerprobleem kan je niet oplossen door de auto's door de schuiven naar de Potgieterweg.
- Parkeerdruk in t hele dorp gaat extreem omhoog
- Wij maken ons als bewoners van de Potgieterweg grote zorgen over het plan om slechts de helft van de Potgieterweg betaald parkeren te maken. Hiermee verschuif je het probleem van de parkeerdrukte aan het eind van de Potgieterweg naar het begin van de Potgieterweg. Ons voorstel zou zijn om de hele Potgieterweg betaald parkeren te maken, waarbij de bewoners die geen eigen inrit hebben, een vaste parkeerplek te geven obv bijvoorbeeld kenteken, zodat we ook kunnen opladen met onze eigen laadpaal.
- Het parkeervraagstuk is m.i. niet opgelost. De huidige parkeerdruk is hoog, mn op Zomerzorgelaan en Koepellaan, Genestetweg en Verlengde Koepellaan. Wij denken dat de nieuwe bewoners ook daar parkeren omdat dat dichtbij is.
- Niet zozeer een vraag maar een constatering t.a.v. de parkeer problematiek: er wordt een voor de ontwikkelaar uiterst gunstige conclusie getrokken door het onderzoeksbureau dat ver afstaat van de realiteit. Mensen zullen altijd proberen zo dicht mogelijk bij hun huis te parkeren. Degenen die hier dus vooral onder gaan lijden zijn de huidige bewoners rond de Zomerzorgelaan/(verlengde)koepellaan. De tekening van de parkeerplaatsen naast de AH lijken behouden te blijven maar ik vraag me af hoe reëel dat is als je kijkt naar de breedte van de straat.

Thema De Bouw

11) *Hoe gaat u de overlast tijdens de bouw tot een minimum beperken?*

Antwoord Cobraspen:

Vooruitlopend op de bouw wordt een BLVC plan overlegt met de omwonenden en Gemeente. In dit plan worden de thema's Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie belicht. Het plan wordt geschreven door de aannemer. Het is te vroeg om nu al aan te kunnen geven hoe overlast tot een minimum beperkt gaat worden. Wel zijn wij er als eigenaar en ontwikkelaar van het pand ook bij gebaat om de locatie bereikbaar te houden en overlast te beperken mede ten gunste van de Albert Heijn en andere winkeliers en bewoners.

Antwoord gemeente Bloemendaal: Op dit moment in het proces is het nog te vroeg om na te denken over de precieze invulling van de bouwfase.

- 12) *Wie wordt vòòr bewoners en ondernemers het goed bereikbare aanspreekpunt tijdens de bouw, met voldoende bevoegdheid om zaken te regelen?*

Antwoord Cobraspen:

Vooruitlopend op de bouw wordt een BLVC plan overlegt met de omwonenden en Gemeente. In dit plan worden de thema's Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie belicht. Het plan wordt geschreven door de aannemer. In dit document wordt opgenomen wie de contactpersoon is voor omwonenden.

Antwoord gemeente Bloemendaal: Het plan is nog niet concreet genoeg om hier nu specifiek antwoord op te geven. Voor de start van de bouw wordt er een toezichthouder aan het bouwproces gekoppeld, welke toezicht zal houden op het bouwproces. De toezichthouder zal tevens het eerste aanspreekpunt voor bouwoverlast zijn.

- 13) *Waar gaan de bouwketen staan, en hoe gaan jullie binnen de APV zorgen dat er gebouwd kan worden?*

Antwoord Cobraspen:

Vooruitlopend op de bouw wordt een BLVC plan overlegt met de omwonenden en Gemeente. In dit plan worden de thema's Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie belicht. Het plan wordt geschreven door de aannemer. Onderdeel van dit plan is ook het ketenpark, waar te parkeren en dergelijke. Wij zijn als eigenaar en ontwikkelaar bij gebaat om de locatie bereikbaar te houden. Dit plan zal getoetst en goedgekeurd moeten worden door de Gemeente.

Ontvangen opmerkingen

- 3 jaar lang een bouwput op t drukste punt in t dorp

Thema Algemeen

- 14) *Hoe voorkom je dat hangjongeren de arcade in bezit nemen? Zouden (smeedijzeren) afsluitbare halfhoge hekken helpen? Gelijk met AH-tijden open te stellen, enz.*

Antwoord Cobraspen:

Hier zijn verschillende oplossingen voor te bedenken en we zullen deze denkrichting ook meenemen.

Antwoord gemeente Bloemendaal: De uitwerking van de ruimte onder de arcades, op de begane grond, heeft de aandacht. Vanwege het nog niet definitieve ontwerp is er op dit moment nog niet nagedacht over de exacte invulling van deze ruimte. Hier zal later in het proces meer duidelijkheid over komen.

- 15) *De Bloemendaalseweg is sinds enige tijd hangplek geworden. Kunt u daar in de nieuwe galerij op de BG iets tegen doen?*

Antwoord Cobraspen:

Hier zijn verschillende oplossingen voor te bedenken en de zorgen zijn ons bekend.

Ontvangen opmerkingen

- We zijn bang voor overlast van hangjeugd onder de galerij;
- De galerij aan de zijkant op het noorden wordt een vieze echokamer van overlast. De uitbouw aan de voorkant zorgt voor nog minder ruimte voor mensen die boodschappen willen doen.

2.0 Vervolg

De vragen en de antwoorden worden als bijlage opgenomen in het Participatieverslag van de Inloopavond van 25 januari 2024. Dit verslag wordt gepubliceerd op de website van de initiatiefnemer en via de nieuwsbrief over dit project gedeeld met de geabonneerde belanghebbenden.

Zienswijzen op het nieuwe AH-plan en het participatieproces tot nu toe; onduidelijkheid, ruis en onrust

reactie van omwonenden, 29 januari 2024

Bevindingen voorafgaand aan de inloopavond op 25 januari 2024 op basis van de tekeningen

Nadat er over het nieuwe plan op 19 januari 2024 in het Haarlems Dagblad was gepubliceerd, mochten wij er op 22 januari ook eindelijk kennis van nemen. Dit bood ons de volgende inzichten:

- lang niet alle kritische vragen en opmerkingen gemaakt op en na de participatiebijeenkomst op 1 september 2022 over het toenmalige plan hebben geleid tot acceptabele aanpassingen en verbeteringen;
- het gebouw wordt in de lengte, breedte en hoogte nog steeds te groot. Groter ook dan het bestemmingsplan toelaat. Dit blijft niet zonder nadelige gevolgen;
- de hoek Zomerzorgelaan/Bloemendaalseweg - het hart van Bloemendaal-dorp - is nu al vaak zwaar belast. In het nieuwe plan wordt de ruimte hier net als bij het oude plan veel kleiner waardoor het nóg krappere, onoverzichtelijker en gevaarlijker wordt. Dit geldt ook voor de situatie waar de toegang tot de appartementen pal naast de laad- en losoprit van AH is gepland;
- aan de kant van de Bloemendaalseweg komt het gebouw een stuk naar voren, waardoor het voetgangersgebied, de fietsenstallingen en wellicht ook de winkelwagens van AH in het gedrang zullen komen;
- en ook de plataan kan dan in het nieuwe plan niet blijven staan. Eventuele verplaatsing leidt noodzakelijkerwijs tot een zware snoei (kandelaberen) van de takken om hem nog een kans te geven op zijn nieuwe plek; hij zal dan nooit meer zo mooi en beeldbepalend worden als hij nu is;
- de presentatieplaten bij de inloopavond lijken met een 'makelaars-groothoeklens' te zijn gemaakt en geven daardoor een veel te rooskleurig beeld van de omvang van de ruimtes rond het gebouw;
- het penthouse op de derde etage overschrijdt de maximaal toegestane bestemmingsplanhoogte ruimschoots en heeft voor de plankwaliteit geen toegevoegde waarde en kan/moet worden geschrapt. Van een mogelijke vrijstelling dient geen gebruik te worden gemaakt; zo'n vrijstelling is geen automatisme waarop de projectontwikkelaar recht heeft;
- conform de [Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019](#) dient ten minste een derde van de woningen, dus minimaal vijf woningen, als sociale huurwoning gerealiseerd te worden. Bij het beoogde aantal van vijftien woningen is afkoop van deze verplichting volgens de verordening niet toegestaan. De ontwikkelaar gaat echter uit van middeldure tot dure appartementen;
- gelet op de wijziging van de bestemming "kantoor" in woningen dient conform het vigerende Bestemmingsplan (vastgesteld in 2019; art. 11.4) ten minste een derde van de woningen als sociale huurwoning gerealiseerd te worden. Bij deze verplichting is geen afkoopregeling van toepassing;
- gelet op de wijziging van de bestemming "kantoor" in woningen dient er ook conform het Bestemmingsplan bij elke woning in voldoende mate in de parkeerbehoefte op eigen terrein te worden voorzien, conform de parkeernormen van de gemeente Bloemendaal;
- de plek voor AH is nu al een magneet voor (hang)jongeren, die helaas nogal eens voor overlast zorgen. Gelukkig zijn BOA's en de politie hier attent op. Maar de geplande arcades zullen een onaanvaardbare extra aanzuigende werking hebben, waarbij de overlast permanent zal zijn. Het zal een soort clubhuis worden;
- het aantal woningen in het nieuwe plan is zelfs groter dan in het plan van 2022. De parkeerdruk in het gebied wordt veel te groot. Het is een illusie dat (al dan niet betaalde) parkeerplaatsen op de Potgieterweg iets oplossen. Parkeerplek-zoekers zullen veel sluipverkeer in de buurt veroorzaken, waarbij zij zoekend naar een gratis plek, dichterbij dan het tweede gedeelte van de Potgieterweg, rondjes rijden in de omliggende nauwe woonstraten. De parkeerplek die zij dan innemen gaat ten koste van de parkeerruimte van de bewoners van die straten.

Inzichten uit snipper-informatie, ruis en geruchten op en na de inloopavond op 25 januari 2024

De opzet van de inloopavond in een zaaltje bij de C op de Hoge Duin en Daalseweg (waarom daar en niet bijvoorbeeld in de veel gemakkelijker te voet en per fiets bereikbare aula van de Hartenlust MAVO ?) in vier tijdsblokken maakte dat de één toevalligerwijs dit hoorde en de ander weer dat. Zo komen er hap-snap wat inzichten bij.

- Bijvoorbeeld over de parkeerkelder: bij het plan van 2022 merkten wij op dat het ontwerp voor de parkeerkelder volstrekt ondeugdelijk was. Die zou dan ook in de praktijk niet gebruikt worden, voorspelden wij. Onze kritiek blijkt nu uit zijn verband te zijn gerukt, omdat wordt gesteld dat wij als omwonenden geen parkeervoorziening, zoals een parkeerkelder, zouden willen in het ontwerp. Dit is natuurlijk flauwekul;
- de (presentatie)tekeningen geven een onvolledig beeld van het ontwerp en de omgeving daarvan:
 - zo ontbreken tekeningen van de straatprofielen in de Zomerzorgelaan en de Bloemendaalseweg die een eerlijker beeld geven van het ruimtegebruik. De nieuwe gevel met uitkragende erkers aan de Zomerzorgelaan komt 2,5 tot 3,3 meter naar voren, waardoor de afstand tussen overburen veel kleiner is dan het bestemmingsplan bepaalt;
 - ook de bezonningseffecten zijn beter te zien in dit soort helaas ontbrekende straatprofielen dan in de bezonningsplattegronden die wel zijn opgenomen. Bovendien ontbreekt er een aantal bezonningsplattegronden van de huidige situatie om onduidelijke redenen;
 - de 'achterzijde' van het gebouw, gezien vanaf de Zomerzorgelaan - dus met de gevel grenzend aan Zomerzorgelaan 46 / Bloemendaalseweg 74 - is vrijwel niet in beeld gebracht;
 - bij die 'achterzijde' blijkt een balkon vrijwel tegen het erf van Zomerzorgelaan 46 te zijn gepland, hetgeen niet is geoorloofd (art. 5:50 BW);
 - ook blijkt bij nadere bestudering dat er een ruimte voor installaties (van AH, nemen wij aan) is gepland direct naast ditzelfde erf. Op deze plek gaat dit vermoedelijk voor veel (geluids-) overlast zorgen. Waarschijnlijk is het dak van het kantoorgebouw waar nu het penthouse is gepland een veel betere plek hiervoor;
 - de onzekerheid over hoe het plan er aan deze achterzijde uitziet, is voor deze naaste burensowieso onacceptabel. Hier doemt het beeld op van de huisjes ingeklemd door het Victoriahotel in Amsterdam en het beeld van Van der Pigge ingeklemd door V&D in Haarlem;
- er is ruis over het gedurende de bouw open blijven van Albert Heijn:
 - want ook nu weer werd gesteld dat het ontwerp met arcades niet anders kan, omdat AH tijdens de bouw hier openblijft. En ook nu weer vragen wij ons zeer af wat het realiteitsgehalte hiervan is. Hoe dan ook, deze 'randvoorwaarde' mag nooit een reden zijn om een slecht ontwerp te accepteren dat minstens een halve eeuw blijft staan en waarbij nota bene buiten de maten van het bestemmingsplan wordt gebouwd;
 - zo gaat er ook een gerucht dat er bij de bouw gedurende enkele weekenden een aantal betonnen kolommen door het dak van AH zullen worden gehengst;
- over het bouwproces op zich en de bouwactiviteiten is het nog helemaal niet gegaan. Vanzelfsprekend zal er een tijdlang heel veel overlast zijn, waarbij het gebied van de Zomerzorgelaan/Bloemendaalseweg lange tijd afgesloten zal zijn;
- klopt het dat de gemeente haast heeft met de tijdelijke afsluiting van de Bloemendaalseweg, zodat gelijktijdig met het bouwplan de riolering kan worden verbeterd?;
- en als AH per se open moet blijven betekent dit dan ook nog dat alle bouwactiviteiten, inclusief zaken als materiaalopslag en bouwkransen buitenom moeten gebeuren, waardoor de wegafsluitingen compleet zullen zijn? Dit betekent dan ook voor een open AH dat die het vrijwel zonder klanten zal moeten stellen en dat ook de overige winkeliers langdurig stevig de dupe zullen zijn;
- is er überhaupt aandacht voor de veiligheid van het winkelend publiek als Albert Heijn open blijft met een bouwplaats er boven en ernaast?

Het participatieproces tot nu toe

Helaas krijgen wij het gevoel dat het nog niet echt lukt om in het participatieproces een open, eerlijke communicatie tot stand te brengen tussen de partijen die bij de projectontwikkeling zijn betrokken en ons als belanghebbende omwonenden. Ons bekruipt ook het gevoel dat er strategisch geïnformeerd en overlegd is en wordt.

- Toen wij begrepen dat er door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) een nieuw bouwplan was besproken, hebben wij op 19 december 2023 direct aan de projectontwikkelaar gevraagd om z.s.m. het plan en de tekeningen te mogen ontvangen die behandeld zijn in de ARK. Antwoord: De tekeningen worden gedeeld en persoonlijk toegelicht op de Inloopavond op 25 januari 2024. Zo werd ons dus geen mogelijkheid gegund om vooraf kennis te nemen van het plan;
- op 19 januari 2024 was er wel een publicatie in het Haarlems Dagblad over het nieuwe plan. Aanleiding voor ons om nogmaals te vragen naar het plan en de tekeningen;
- op 22 januari hebben we eindelijk kennis kunnen nemen van het plan, die toen pas op de website van Cobraspen zijn gezet;
- drie dagen later, op 25 januari, was er de inloopavond, die uitdrukkelijk alleen toegankelijk was voor genodigden. Die moesten dan wel van tevoren een toegangskaart regelen voor één van de vier tijdslots;
- op de inloopavond liep alles en iedereen door elkaar heen, met de platen langs de muur. Weliswaar kon je hier deze en gene aanschieten om even mee te praten en wat te vragen. Maar het gevolg was wel dat je alleen zag waar je zelf naar keek en hoorde wat je zelf vroeg. Zo is de informatie over het plan heel gefragmenteerd bij de belangstellenden binnen gekomen. En enig gezamenlijk overleg over alle ins en outs en voors en tegens van het plan is ook niet tot stand gekomen.

(Beeldvorming over) de beoordeling van het nieuwe plan

Met als kop *Mooi bouwplan boven Albert Heijn in Bloemendaal, maar waar te parkeren? 'De overhangende gevels van de nieuwe appartementen gaan hangjeugd aantrekken'* heeft Arthur de Mijttenaere in het Haarlems Dagblad van 26 januari 2024 verslag gedaan van de inloopavond.

Eerder (7 december 2023) had de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zich al uitgelaten over het ontwerp. In hun verslag gaat het echter alleen over het ontwerp zelf en blijft de kwaliteit van de ruimte eromheen (zoals o.a. parkeren, verkeersafwikkeling, knellend ruimtegebruik, bezonning, technische installaties, overlast voor belendende percelen, zie de hierboven genoemde punten) nagenoeg onbeoordeeld. En juist hier wringt de schoen.

Het HD-artikel besluit met: “Als er draagvlak is voor het plan, worden de volgende stappen gezet. Architect Ray Kentie is optimistisch en schat in dat misschien eind dit jaar kan worden gestart met bouw. De bouwtijd? Volgens hem ongeveer een jaar.”

In het eerdere HD-artikel van 19 januari 2024 wordt Oscar Persoon (Cobraspen) geciteerd: „Het is een eis van het college van B en W, dat er draagvlak moet zijn voor dit bouwplan. We beginnen daarom met de participatie op een informatieavond volgende week donderdag. Het ontwerp moet uiteraard ook door de gemeenteraad worden goedgekeurd.”

Uit het voorafgaande moge duidelijk zijn dat wij als omwonenden nog veel problemen hebben met dit plan. Er is ontevredenheid over de participatie en géén draagvlak.

PROJECT BLOEMENDAALSEWEG BLOEMENDAAL

Aanvullende vragen Omwonenden

Participatieavond 25-01-2024

Dit document bevat de aanvullende vragen die naar aanleiding van de Participatieavond op 25 januari 2024 gesteld zijn door de omwonenden in een brief aan de Gemeenteraad van Bloemendaal. Deze worden aan de initiatiefnemer (Cobraspen Mobiel Vastgoed BV) en de gemeente Bloemendaal voorgelegd voor beantwoording. En waar van toepassing beantwoordt door de facilitator van het Participatieproces

26-02-2024

Versie 1.0

1.0 Ingekomen vragen van direct omwonenden

Deze vragen zijn niet langs de door Cobraspen, de initiatiefnemer, en gemeente Bloemendaal afgesproken route, via de onafhankelijke facilitator, binnengekomen. De omwonenden hebben gekozen om hun vragen direct bij het college van B&W en de gemeenteraad kenbaar te maken. Gezien het belang van de omwonenden en het belang van de initiatiefnemer worden deze evengoed ter beantwoording aan de initiatiefnemer, de gemeente en aan de facilitator voorgelegd.

Dit document met de reactie op de vragen en opmerkingen vormt de bijlage bij én een brief aan de college B&W en de Gemeenteraad én als bijlage bij het participatieverslag over de Inloopavond van 25 januari 2024. Met dit laatste worden de vragen en hun antwoorden in het lopende Participatieproces opgenomen, naast het document met de antwoorden op via de online vragenlijst ontvangen vragen en opmerkingen van belanghebbenden die tijdens of na de Inloopavond ingevuld kon worden.

De afzender ontvangt via de gemeente de antwoorden ook.

Het document van de omwonenden is in vier onderdelen opgesplitst. Dit document volgt deze indeling:

1. Bevindingen voorafgaand aan de Inloopavond op 25 januari 2024 op basis van de tekeningen;
2. Inzichten uit snipper-informatie, ruis en geruchten op en na de inloopavond op 25 januari 2024;
3. Het participatieproces tot nu toe;
4. (beeldvorming over) de beoordeling van het nieuwe plan. Op dit onderdeel wordt in de begeleidende brief in gegaan.

1. **Bevindingen voorafgaand aan de inloopavond op 25 januari 2024 op basis van de tekeningen**

- 1.1. *Lang niet alle kritische vragen en opmerkingen gemaakt op en na de participatiebijeenkomst op 1 september 2022 over het toenmalige plan hebben geleid tot acceptabele aanpassingen en verbeteringen;*

Antwoord Cobraspen: De benoemde punten vanuit het eerste deel van de participatie zijn waar mogelijk gewijzigd in het nieuwe plan. Niet alle punten zijn oplosbaar daar het uitgangspunt is een project dat haalbaar moet blijven voor de ontwikkelaar, zowel technisch als financieel.

Antwoord Facilitator: In de bijlage bij het verslag van de Inloopavond van 25 januari 2024 is de analyse bijgevoegd waarin wordt weergegeven in hoeverre

het mogelijk of passend is om de ingebrachte oplossingen van de Participatieavond van 1 september 2022 mee te nemen in het ontwerp voor de hoek Bloemendaalseweg/Zomerzorgelaan. Ook wat niet in de scope van dit project thuishoort, is benoemd;

- 1.2. *Het gebouw wordt in de lengte, breedte en hoogte nog steeds te groot. Groter ook dan het bestemmingsplan toelaat. Dit blijft niet zonder nadelige gevolgen*

Antwoord Facilitator: gezien de onduidelijkheid over nadelige gevolgen bedoeld worden, blijft een reactie achterwege.

- 1.3. *De hoek Zomerzorgelaan/Bloemendaalseweg - het hart van Bloemendaal-dorp - is nu al vaak zwaar belast. In het nieuwe plan wordt de ruimte hier net als bij het oude plan veel kleiner waardoor het nóg krapper, onoverzichtelijker en gevaarlijker wordt. Dit geldt ook voor de situatie waar de toegang tot de appartementen pal naast de laad- en losoprit van AH is gepland;*

Antwoord Cobraspen:

De plannen zijn afgestemd met de Gemeente en de ruimte is er om het plan mogelijk te maken. De rijbaan wordt niet versmald en er blijft ruimte voor voetgangers, verkeer en parkeren. De toegang van de huidige kantoren ligt op dezelfde plek als waar de toegang van de woningen zullen komen. Met het vervallen van de garage is het nieuwe plan op dit vlak ook verbeterd.

- 1.4. *Aan de kant van de Bloemendaalseweg komt het gebouw een stuk naar voren, waardoor het voetgangersgebied, de fietsenstallingen en wellicht ook de winkelwagens van AH in het gedrang zullen komen;*

Antwoord Cobraspen:

De kolommen zijn nodig om het plan haalbaar te maken. Er blijft ruimte voor voetgangers en mindervaliden. De bewoners krijgen een berging waarin de fietsen geparkeerd kunnen worden. De Albert Heijn wordt verbreed aan de kant van de Bloemendaalseweg wat ervoor zorgt dat de winkelkarretjes binnen komen te staan en niet meer op straat wat zorgt voor een verfraaiing van het straatbeeld.

- 1.5. *En ook de plataan kan dan in het nieuwe plan niet blijven staan. Eventuele verplaatsing leidt noodzakelijkerwijs tot een zware snoei (kandelaberen) van de takken om hem nog een kans te geven op zijn nieuwe plek; hij zal dan nooit meer zo mooi en beeldbepalend worden als hij nu is;*

Antwoord Cobraspen: Zie antwoord Gemeente.

Antwoord Gemeente Bloemendaal: Vanwege de onduidelijkheid over het plan is er nog niet specifiek gekeken naar de bomen. Wanneer het plan verder uitgewerkt wordt zal er een boomeffectanalyse gemaakt worden voor de bomen in of nabij het plangebied. Na de analyse komt er meer duidelijkheid over de toekomst van de boom.

- 1.6. *De presentatieplaten bij de inloopavond lijken met een 'makelaars-groothoeklens' te zijn gemaakt en geven daardoor een veel te rooskleurig beeld van de omvang van*

de ruimtes rond het gebouw;

Antwoord Cobraspen:

Er is getracht een zo goed mogelijk beeld te geven van het plan en de ruimte daaromheen.

- 1.7. *Het penthouse op de derde etage overschrijdt de maximaal toegestane bestemmingsplanhoogte ruimschoots en heeft voor de plankwaliteit geen toegevoegde waarde en kan/moet worden geschrapt. Van een mogelijke vrijstelling dient geen gebruik te worden gemaakt; zo'n vrijstelling is geen automatisme waarop de projectontwikkelaar recht heeft;*

Antwoord Gemeente Bloemendaal: De derde verdieping van het gebouw past niet in het bestemmingsplan/omgevingsplan. De gemeenteraad zal te zijner tijd besluiten of deze afwijking mogelijk is.

- 1.8. *Conform de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019 dient ten minste een derde van de woningen, dus minimaal vijf woningen, als sociale huurwoning gerealiseerd te worden. Bij het beoogde aantal van vijftien woningen is afkoop van deze verplichting volgens de verordening niet toegestaan. De ontwikkelaar gaat echter uit van middeldure tot dure appartementen;*

Antwoord Cobraspen: We volgen het gemeentebeleid.

Antwoord Gemeente Bloemendaal: In de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019 staat in hoofdstuk 3 dat er mogelijkheden zijn voor de afkoop van het realiseren van het verplicht aandeel sociale huurwoningen. Afspraken over eventuele afkoop zal gemaakt worden op het moment dat Cobraspen en gemeente een anterieure overeenkomst sluiten. Dit moment komt voordat er een ruimtelijk besluit wordt genomen.

- 1.9. *Gelet op de wijziging van de bestemming "kantoor" in woningen dient conform het vigerende Bestemmingsplan (vastgesteld in 2019; art. 11.4) ten minste een derde van de woningen als sociale huurwoning gerealiseerd te worden. Bij deze verplichting is geen afkoopregeling van toepassing;*

Antwoord Gemeente Bloemendaal: Alle punten die niet in het bestemmingsplan/omgevingsplan passen zijn niet gelijk mogelijk, dat kan alleen nadat de gemeenteraad hier een positief besluit op heeft genomen.

- 1.10. *Gelet op de wijziging van de bestemming "kantoor" in woningen dient er ook conform het Bestemmingsplan bij elke woning in voldoende mate in de parkeerbehoefte op eigen terrein te worden voorzien, conform de parkeernormen van de gemeente Bloemendaal;*

Antwoord Gemeente Bloemendaal: Alle punten die niet in het bestemmingsplan/omgevingsplan passen zijn niet gelijk mogelijk, dat kan alleen nadat de gemeenteraad hier een positief besluit op heeft genomen.

- 1.11. *De plek voor AH is nu al een magneet voor (hang)jongeren, die helaas nogal eens voor overlast zorgen. Gelukkig zijn BOA's en de politie hier attent op. Maar de*

geplande arcades zullen een onaanvaardbare extra aanzuigende werking hebben, waarbij de overlast permanent zal zijn. Het zal een soort clubhuis worden;

Antwoord Gemeente Bloemendaal: De uitwerking van de ruimte onder de arcades, op de begane grond, heeft de aandacht. Vanwege het nog niet definitieve ontwerp is er op dit moment nog niet nagedacht over de exacte invulling van deze ruimte. Hier zal later in het proces meer duidelijkheid over komen.

- 1.12. *Het aantal woningen in het nieuwe plan is zelfs groter dan in het plan van 2022. De parkeerdruk in het gebied wordt veel te groot. Het is een illusie dat (al dan niet betaalde) parkeerplaatsen op de Potgieterweg iets oplossen. Parkeerplek-zoekers zullen veel sluipverkeer in de buurt veroorzaken, waarbij zij zoekend naar een gratis plek, dichterbij dan het tweede gedeelte van de Potgieterweg, rondjes rijden in de omliggende nauwe woonstraten. De parkeerplek die zij dan innemen gaat ten koste van de parkeerruimte van de bewoners van die straten.*

Antwoord Gemeente Bloemendaal: Het bouwen van nieuwe woningen leidt tot meer mobiliteit en dus ook meer autoritten en parkeren. Het in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerde parkeeronderzoek was bedoeld als verkenning om de beschikbare parkeerruimte binnen ca. 150 m (loopafstand vanaf AH) in beeld te brengen.

De parkeersituatie in de omliggende straten (De Genestetweg, Verlengde Koepellaan) is hierin niet onderzocht. Als er voldoende draagvlak is voor het bouwplan, kan aanvullend parkeeronderzoek worden gedaan. Daarin wordt gekeken of er een verdringingseffect kan optreden en welke aanvullende maatregelen genomen zouden kunnen worden.

2. Inzichten uit snipper-informatie, ruis en geruchten op en na de inloopavond op 25 januari 2024

- 2.1. *Over de parkeerkelder: bij het plan van 2022 merkten wij op dat het ontwerp voor de parkeerkelder volstrekt ondeugdelijk was. Die zou dan ook in de praktijk niet gebruikt worden, voorspelden wij. Onze kritiek blijkt nu uit zijn verband te zijn gerukt, omdat wordt gesteld dat wij als omwonenden geen parkeervoorziening, zoals een parkeerkelder, zouden willen in het ontwerp. Dit is natuurlijk flauwekul;*

Antwoord Facilitator: de parkeerkelder uit het ontwerp van september 2022 heeft om verschillende redenen van verschillende belanghebbenden kritiek gekregen. Aangezien de parkeerkelder geen onderdeel meer uitmaakt van het ontwerp, wordt niet ingegaan op deze opmerking.

- 2.2. *De (presentatie)tekeningen geven een onvolledig beeld van het ontwerp en de omgeving daarvan:*

- 1.1.1 *Zo ontbreken tekeningen van de straatprofielen in de Zomerzorgerlaan en de Bloemendaalseweg die een eerlijker beeld geven van het ruimtegebruik. De nieuwe gevel met uitkragende erkers aan de Zomerzorgerlaan komt 2,5 tot 3,3*

meter naar voren, waardoor de afstand tussen overburen veel kleiner is dan het bestemmingsplan bepaalt;

Antwoord Cobraspen:

De plannen worden uitgevoerd binnen onze eigen kadastrale perceelgrens. We hebben getracht een zo'n goed mogelijk beeld te geven van de impact van het project in het straatbeeld.

- 1.1.2** *Ook de bezonningseffecten zijn beter te zien in dit soort helaas ontbrekende straatprofielen dan in de bezonningsplattegronden die wel zijn opgenomen. Bovendien ontbreekt er een aantal bezonningsplattegronden van de huidige situatie om onduidelijke redenen;*

Antwoord Cobraspen:

De missende plaatjes van de bezonningstudie was verwarrend tijdens de participatieavond waarvoor onze excuses. De reden dat deze beelden er niet bij zaten (wat uitgelegd is tijdens de avond) was omdat de beelden geen impact hadden op omwonenden en minimaal op openbaar gebied. De beelden zijn nu alsnog toegevoegd. In bijlage 5 bij het Participatieverslag 3 | Inloopavond 25 januari 2024 vindt u de volledige zonnestudie.

- 1.1.3** *De 'achterzijde' van het gebouw, gezien vanaf de Zomerzorgerlaan – dus met de gevel grenzend aan Zomerzorgerlaan 46 / Bloemendaalseweg 74 – is vrijwel niet in beeld gebracht;*

Antwoord Cobraspen:

In het projectboek, welke sinds vrijdag 19 februari 2024 online te vinden is, is op onze projectpagina, kan op pagina 9 en 11 gevonden worden hoe de achterzijde eruit komt te zien.

- 1.1.4** *Bij die 'achterzijde' blijkt een balkon vrijwel tegen het erf van Zomerzorgerlaan 46 te zijn gepland, hetgeen niet is geoorloofd (art. 5:50 BW);*

Antwoord Cobraspen:

Het plan zal gebouwd worden conform de wet- en regelgeving. Het gaat in deze om een betegeld dak welke niet als terras gebruikt zal mogen worden indien art. 5:50 BW van toepassing is.

- 1.1.5** *Ook blijkt bij nadere bestudering dat er een ruimte voor installaties (van AH, nemen wij aan) is gepland direct naast ditzelfde erf. Op deze plek gaat dit vermoedelijk voor veel (geluids-) overlast zorgen. Waarschijnlijk is het dak van het kantoorgebouw waar nu het penthouse is gepland een veel betere plek hiervoor;*

Antwoord Cobraspen:

De huidige machines die op het dak staan komen na nieuwbouw realisatie niet meer op deze plek terug. Naast het pand is een stuk perceel waar de installaties zullen komen. De nieuwe installaties zijn van betere kwaliteit dan de huidige waardoor geluidsoverlast beperkt wordt.

1.1.6 *De onzekerheid over hoe het plan er aan deze achterzijde uitziet, is voor deze naaste burens sowieso onacceptabel. Hier doemt het beeld op van de huisjes ingeklemd door het Victoriahotel in Amsterdam en het beeld van Van der Pigge ingeklemd door V&D in Haarlem;*

Antwoord Cobraspen:

In het projectboek, welke online te vinden is op onze projectpagina, kan op pagina 9 en 11 gevonden worden hoe de achterzijde eruit komt te zien. De architect is gevraagd deze zijde te verduidelijken indien mogelijk.

2.3. *Er is ruis over het gedurende de bouw openblijven van Albert Heijn:*

2.3.1 *Want ook nu weer werd gesteld dat het ontwerp met arcades niet anders kan, omdat AH tijdens de bouw hier openblijft. En ook nu weer vragen wij ons zeer af wat het realiteitsgehalte hiervan is. Hoe dan ook, deze 'randvoorwaarde' mag nooit een reden zijn om een slecht ontwerp te accepteren dat minstens een halve eeuw blijft staan en waarbij nota bene buiten de maten van het bestemmingsplan wordt gebouwd;*

Antwoord Cobraspen:

Het klopt, het huidig gepresenteerd plan met de arcades is de enige wijze waarop het plan gerealiseerd kan worden met een Albert Heijn dat open kan blijven voor winkelend publiek.

2.3.2 *Zo gaat er ook een gerucht dat er bij de bouw gedurende enkele weekenden een aantal betonnen kolommen door het dak van AH zullen worden gehengst;*

Antwoord Cobraspen:

In afstemming met Albert Heijn zullen er in de winkel aantal kolommen worden aangebracht. De werkzaamheden zijn trillingvrij.

2.4. *Over het bouwproces op zich en de bouwactiviteiten is het nog helemaal niet gegaan. Vanzelfsprekend zal er een tijdlang heel veel overlast zijn, waarbij het gebied van de Zomerzorglerlaan/Bloemendaalseweg lange tijd afgesloten zal zijn;*

Antwoord Cobraspen:

Vooruitlopend op de bouw wordt een BLVC plan overlegt met de omwonenden en Gemeente. In dit plan worden de thema's Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie belicht. Het plan wordt geschreven door de aannemer. Het is te vroeg om nu al aan te kunnen geven hoe overlast tot een minimum beperkt gaat worden. Wel zijn wij er als eigenaar en ontwikkelaar van het pand ook bij gebaat om de locatie bereikbaar te houden en overlast te beperken mede ten gunste van de Albert Heijn en andere winkeliers en bewoners.

2.5. *Klopt het dat de gemeente haast heeft met de tijdelijke afsluiting van de Bloemendaalseweg, zodat gelijktijdig met het bouwplan de riolering kan worden verbeterd?;*

Antwoord Gemeente Bloemendaal: De gemeente plant onderhoudswerkzaamheden voldoende ruim van tevoren in en heeft daarom geen haast. Wij zorgen dat projecten

en initiatieven zorgvuldig op elkaar worden afgestemd. Dat kost vaak tijd. Het project boven AH is een van de stukjes in de te leggen puzzel.

- 2.6. *En als AH per se open moet blijven betekent dit dan ook nog dat alle bouwactiviteiten, inclusief zaken als materiaalopslag en bouwkransen buitenom moeten gebeuren, waardoor de wegafsluitingen compleet zullen zijn? Dit betekent dan ook voor een open AH dat die het vrijwel zonder klanten zal moeten stellen en dat ook de overige winkeliers langdurig stevig de dupe zullen zijn;*

Antwoord Cobraspen:

Vooruitlopend op de bouw wordt een BLVC plan overlegt met de omwonenden en Gemeente. In dit plan worden de thema's Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie belicht. Het plan wordt geschreven door de aannemer. Het is te vroeg om nu al aan te kunnen geven hoe overlast tot een minimum beperkt gaat worden. Wel zijn wij er als eigenaar en ontwikkelaar van het pand ook bij gebaat om de locatie bereikbaar te houden en overlast te beperken mede ten gunste van de Albert Heijn en andere winkeliers en bewoners. Het bouwproces wordt zal door de aannemer worden uitgewerkt.

- 2.7. *Is er überhaupt aandacht voor de veiligheid van het winkelend publiek als Albert Heijn openblijft met een bouwplaats erboven en ernaast?*

Antwoord Cobraspen:

Dit is zowel onze als van Albert Heijn de hoogste prioriteit.

3. Het participatieproces tot nu toe

- 3.1. *Toen wij begrepen dat er door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) een nieuwbouwplan was besproken, hebben wij op 19 december 2023 direct aan de projectontwikkelaar gevraagd om z.s.m. het plan en de tekeningen te mogen ontvangen die behandeld zijn in de ARK. Antwoord: De tekeningen worden gedeeld en persoonlijk toegelicht op de Inloopavond op 25 januari 2024. Zo werd ons dus geen mogelijkheid gegund om vooraf kennis te nemen van het plan;*

Antwoord Cobraspen:

De plannen zijn vooruitlopend op de avond gepresenteerd in het Haarlems Dagblad en via de openbaar toegankelijke projectpagina (website). Ook is iedereen die zich daarvoor aangemeld heeft op de hoogte gesteld via een nieuwsbrief. Er is gelegenheid geweest om voor de avond kennis te nemen van de plannen.

- 3.2. *Op 19 januari 2024 was er wel een publicatie in het Haarlems Dagblad over het nieuwe plan. Aanleiding voor ons om nogmaals te vragen naar het plan en de tekeningen;*

Antwoord Facilitator: deze aanvraag is niet via de afgesproken route via de facilitator gegaan en derhalve was het niet mogelijk om de omwonenden op de juiste manier te informeren over het afgesproken communicatieproces. Dit proces heeft een eensluitend doel: alle belanghebbenden zo tijdig en volledig mogelijk te

informereren over de stappen in het participatieproces en wat deze stap inhoudt voor hen;

- 3.3. *Op 22 januari hebben we eindelijk kennis kunnen nemen van het plan, die toen pas op de website van Cobraspen zijn gezet;*

Antwoord Facilitator: De publicatie in het Haarlems Dagblad op vrijdag 19 januari 2024 maakte dat de initiatiefnemer het nieuwsbericht met de voorpublicatie van het nieuwe ontwerp vervroegd heeft naar vrijdag 19 januari 2024, na afstemming met de facilitator. De omwonenden en andere belanghebbenden moesten op dezelfde dag geïnformeerd worden en niet pas na het weekend. Het doel van de voorpublicatie was om alle belanghebbenden de mogelijkheid te geven zich alvast inhoudelijk voor te bereiden op de Inloopavond, zodat op de avond zelf zo concreet mogelijk in gesprek gegaan kon worden met de aanwezige gemeenteambtenaren, architect, parkeer-expert, projectontwikkelaar of participatie-facilitator.;

- 3.4. *Drie dagen later, op 25 januari, was er de inloopavond, die uitdrukkelijk alleen toegankelijk was voor genodigden. Die moesten dan wel van tevoren een toegangkaart regelen voor één van de vier tijdslots;*

Antwoord Facilitator: de Inloopavond is voor elke geïnteresseerde opengesteld om zich in te schrijven, op verzoek van de gemeente Bloemendaal. In het krantenartikel in het Haarlems Dagblad van 19 januari 2024, staan alle details van de avond voor eenieder die zich geroepen voelde aanwezig te zijn. Aangezien het daardoor onduidelijk was hoeveel mensen te verwachten waren, zijn tijdslots toegevoegd aan de inschrijving. Met als doel iedere aanwezige voldoende tijd te bieden om de presentatieborden te bekijken én om gesprekken aan te kunnen gaan met de aanwezige experts, zoals bij 3.3 benoemd, de projectontwikkelaar of de facilitator. Op de avond zelf is niet op de tijdslot of inschrijving gehandhaafd. Elke aanwezige heeft alle tijd en ruimte gehad om zich naar eigen wens te informeren over het bouwplan.

Mochten achteraf nog vragen of opmerkingen bij belanghebbenden leven, dan konden deze via een vragenlijst, die benaderbaar was via een QR-code, deze ingestuurd worden voor beantwoording. In de bijlage 2 bij het Participatieverslag van de Inloopavond zijn de vragen, de beantwoording en opmerkingen terug te vinden;

- 3.5. *Op de inloopavond liep alles en iedereen door elkaar heen, met de platen langs de muur. Weliswaar kon je hier deze en gene aanschieten om even mee te praten en wat te vragen. Maar het gevolg was wel dat je alleen zag waar je zelf naar keek en hoorde wat je zelf vroeg. Zo is de informatie over het plan heel gefragmenteerd bij de belangstellenden binnen gekomen. En enig gezamenlijk overleg over alle ins en outs en voors en tegens van het plan is ook niet tot stand gekomen.*

Antwoord Facilitator: De Inloopavond is een vorm van participatiebijeenkomst gericht op presentatie van aangepaste ontwerpen waar al inhoudelijk met alle belanghebbenden over van gedachten is gewisseld. Deze vorm past met name bij

een participatieproces als deze waar de eerste participatieavond alle belanghebbenden uitgebreid de ruimte hadden voor inhoudelijk gezamenlijk overleg en het presenteren en bespreken van de uitkomsten van dat overleg. Deze avond vond plaats op 1 september 2022. Naast de bijeenkomsten staat het belanghebbenden natuurlijk vrij om gezamenlijk overleg te voeren en er is altijd de mogelijkheid om via de facilitator vragen te stellen, die vervolgens voorgelegd worden aan de initiatiefnemer en/of gemeente Bloemendaal.

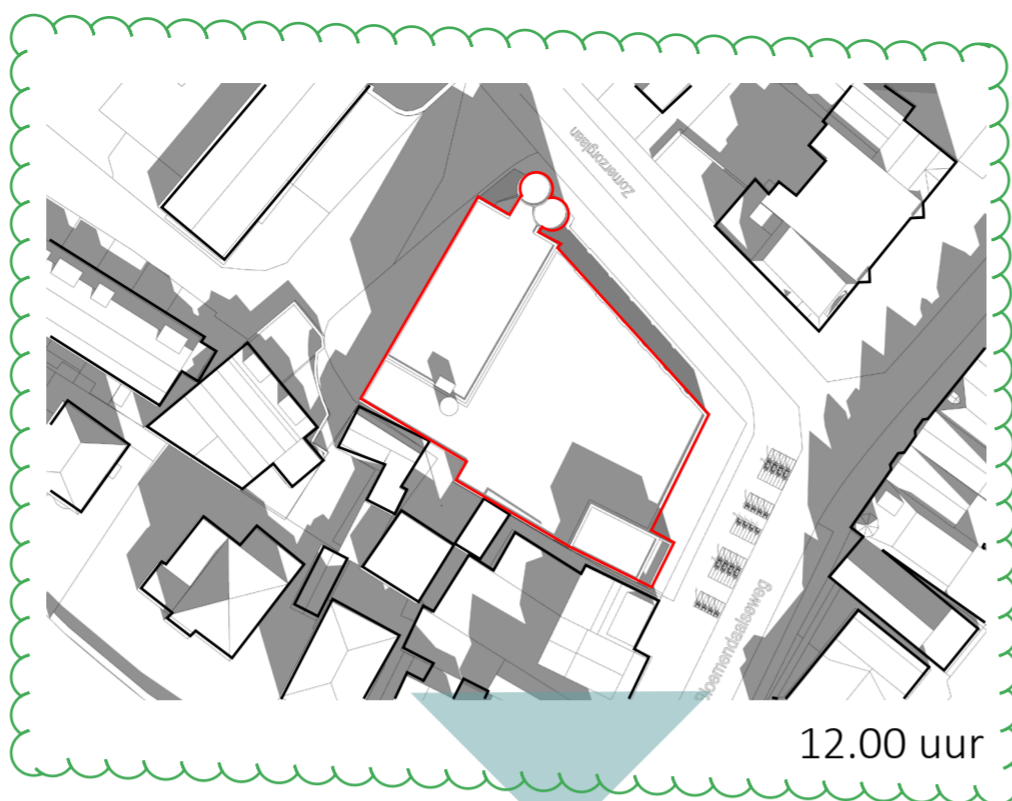
NB. De Inloopavond laat ruimte aan mensen die alleen de presentatieborden willen bekijken en weer vertrekken, maar ook alle ruimte biedt aan mensen die de diepte in willen met de aanwezige experts. Juist geen 'one size fits all' avond, maar een avond op maat.

LENTE (20 MRT)

BESTAAND



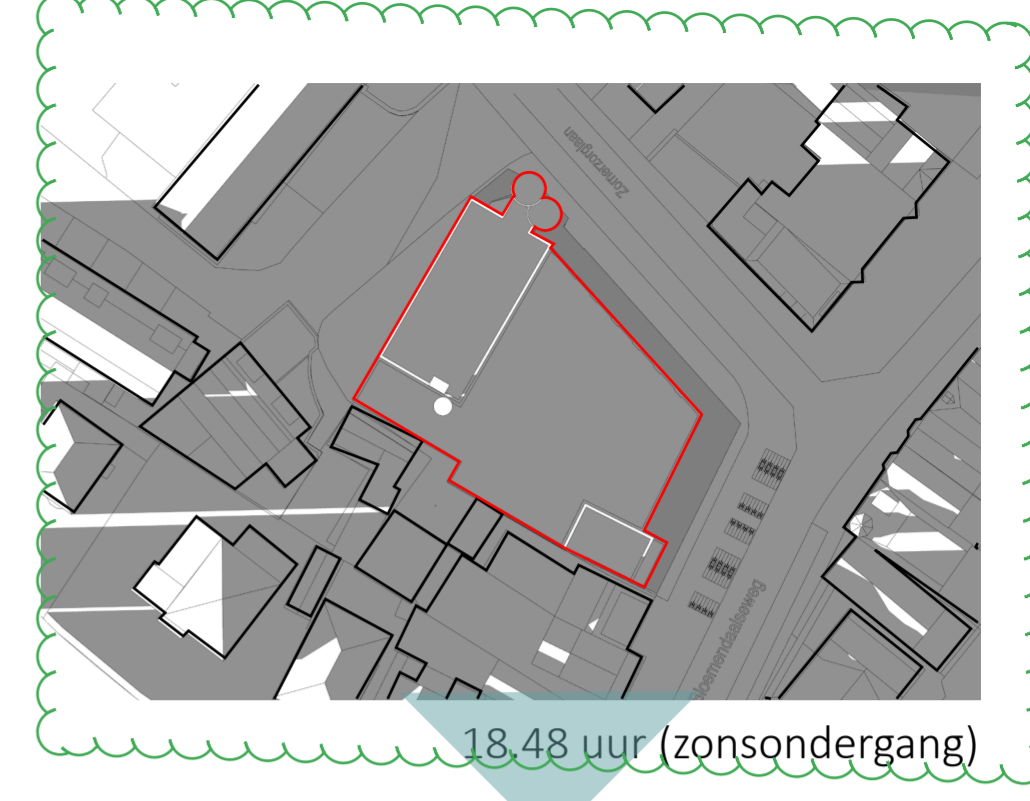
9.00 uur



12.00 uur

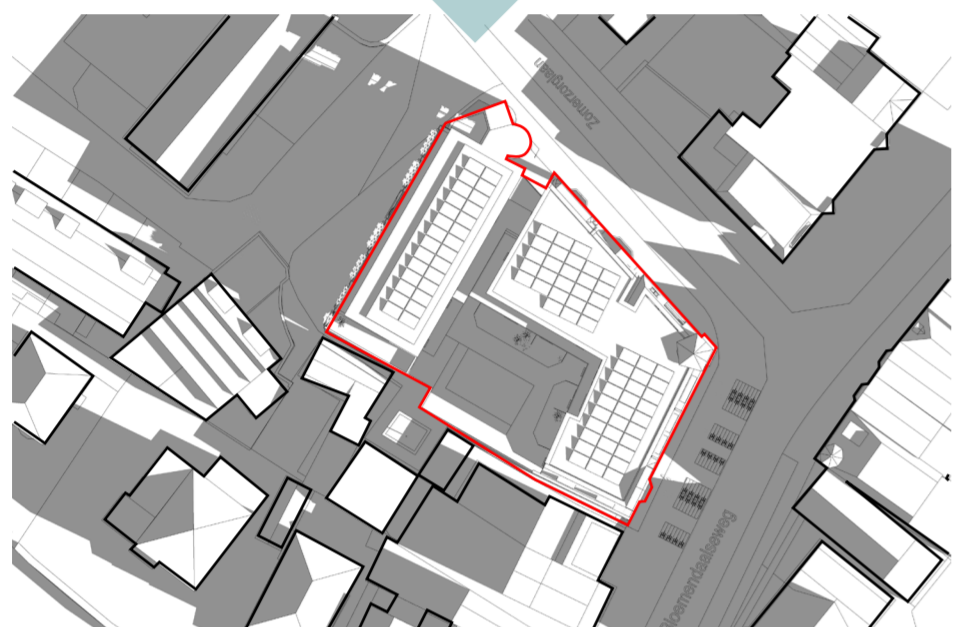


15.00 uur

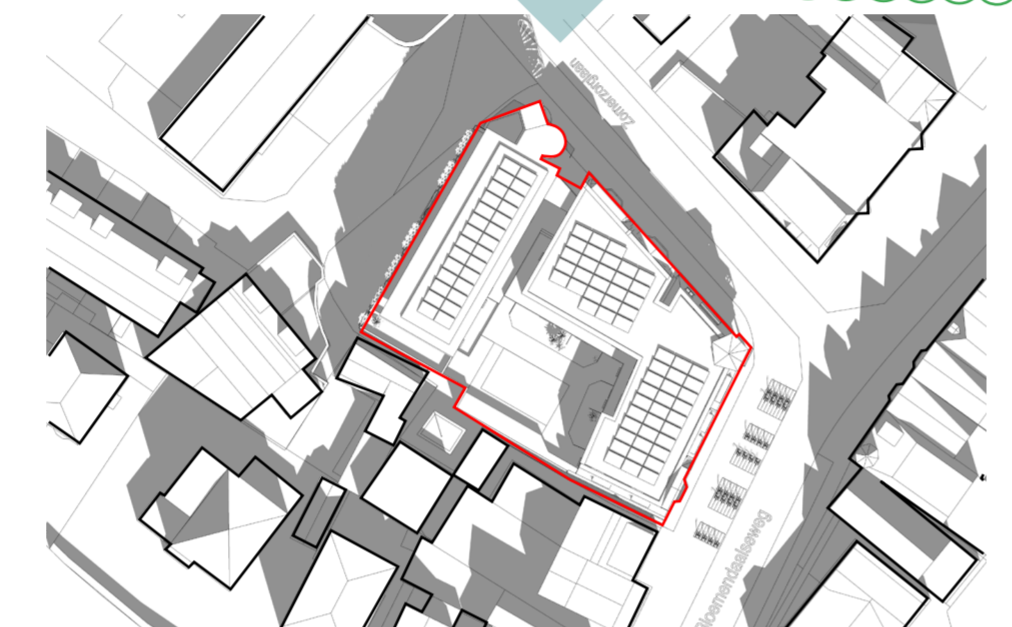


18.48 uur (zonsondergang)

NIEUW



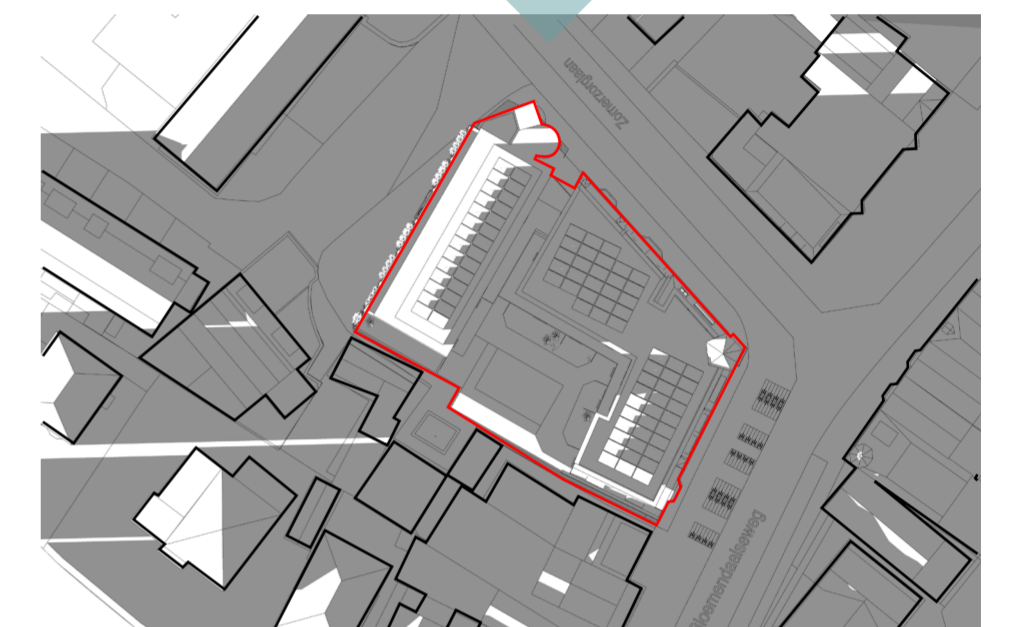
9.00 uur



12.00 uur



15.00 uur



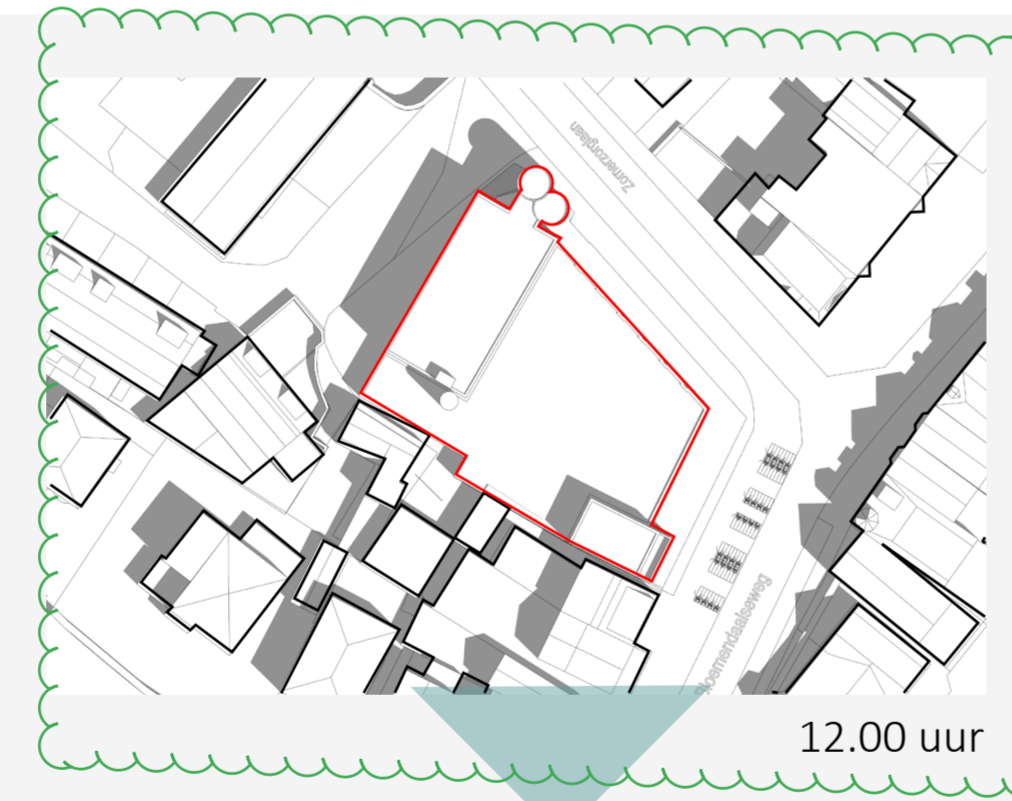
18.48 uur (zonsondergang)

ZOMER (21 JUN)

BESTAAND



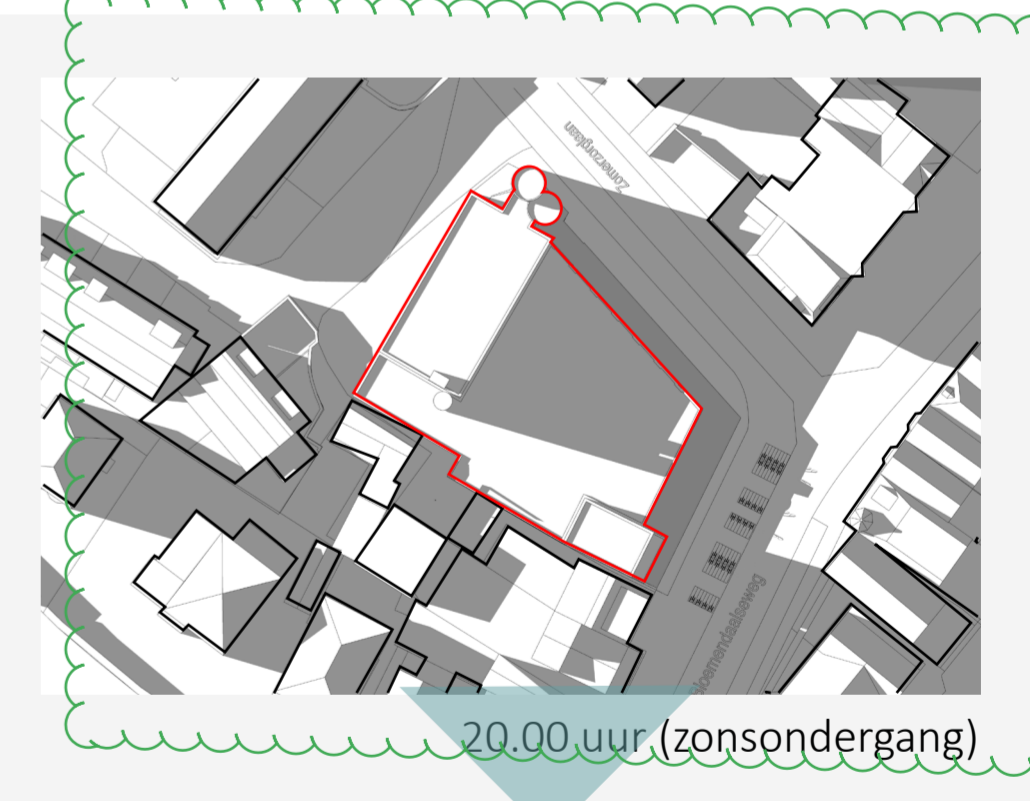
9.00 uur



12.00 uur



15.00 uur

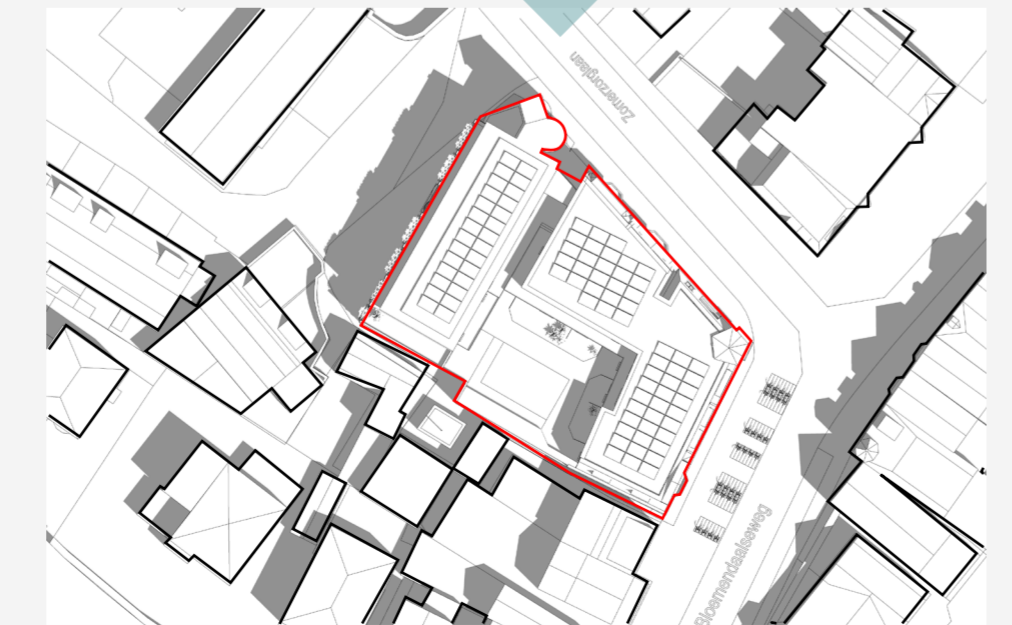


20.00 uur (zonsondergang)

NIEUW



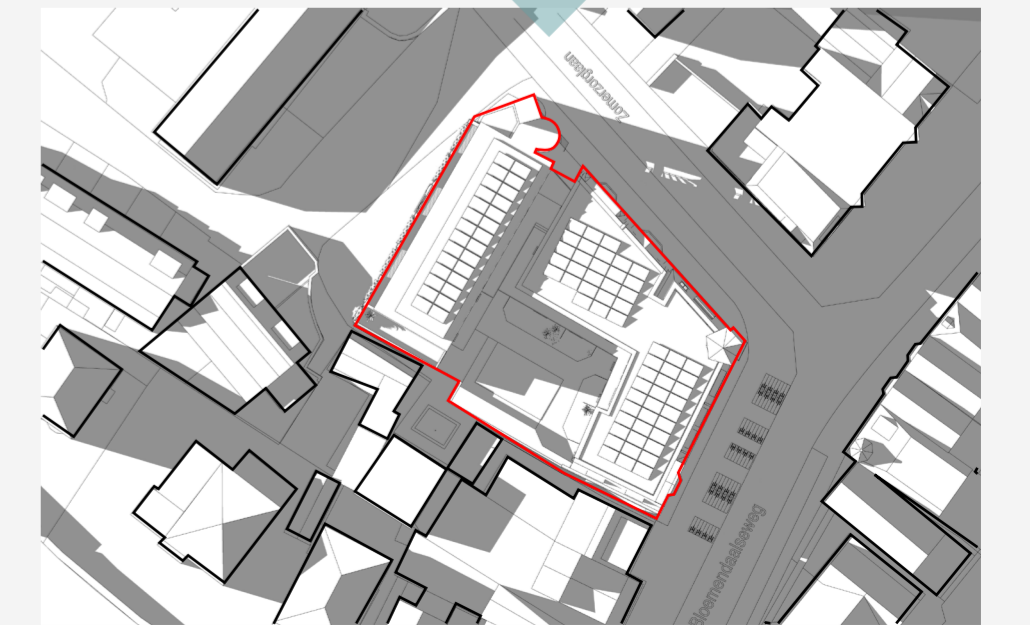
9.00 uur



12.00 uur



15.00 uur



20.00 uur (zonsondergang)

HERFST (23 SEPT)

BESTAAND



7.35 uur (zonsopgang)



12.00 uur

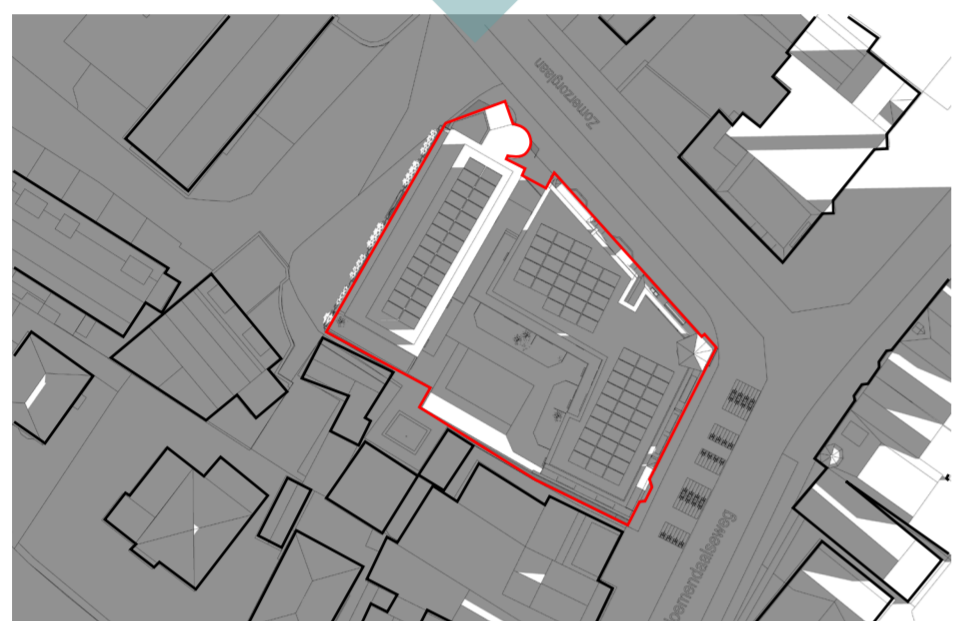


15.00 uur

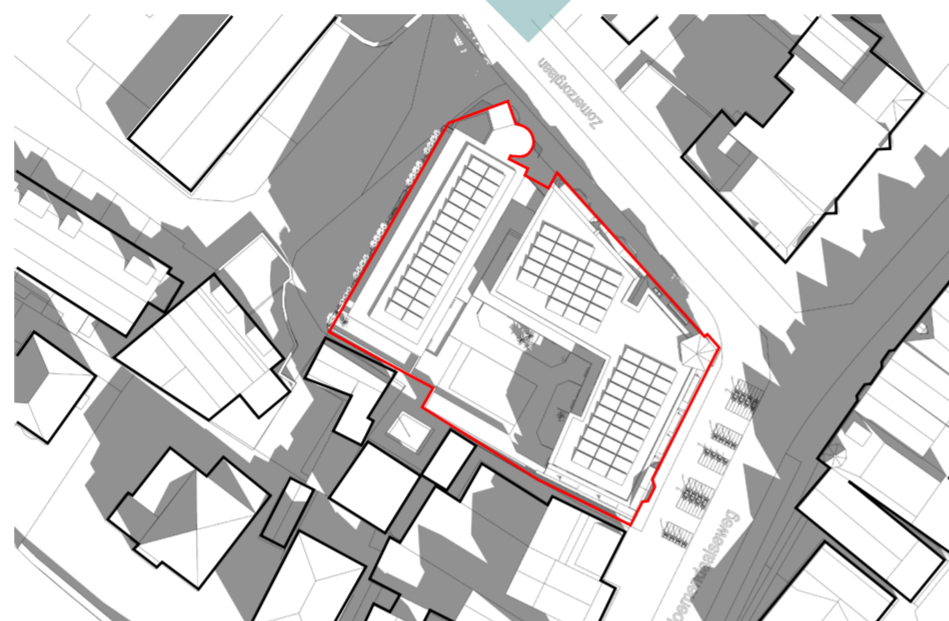


19.31 uur (zonsondergang)

NIEUW



7.35 uur (zonsopgang)



12.00 uur



15.00 uur



19.31 uur (zonsondergang)

WINTER (21 DEC)

BESTAAND



8.57 uur (zonsopgang)



12.00 uur



15.00 uur



16.21 uur (zonsondergang)

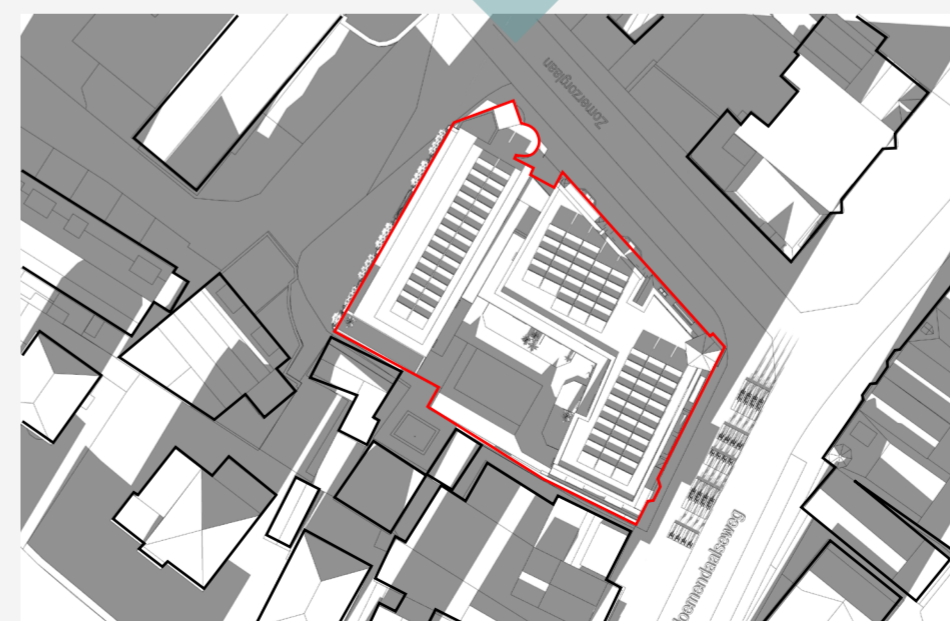
NIEUW



8.57 uur (zonsopgang)



12.00 uur



15.00 uur



16.21 uur (zonsondergang)



Stichting Ons Bloemendaal

Bloemendaalseweg 70 – Bloemendaal

Nieuwbouw Albert Heijn en 15 appartementen boven Albert Heijn

Historische beelden – Noord Hollands Archief

De Bloemendaalseweg is historisch gezien aan de westzijde van de Bloemendaalseweg als eerste bebouwd met kleine aparte panden en smalle doorgangen naar de achtergebieden. De overzijde (oostzijde) is later in één keer bebouwd.



Bloemendaal gezien naar het noorden met links de 'losse' bebouwing (west) en rechts nog geen bebouwing ca 1800



Oude bebouwing aan de westzijde van de Bloemendaalseweg ter hoogte van de Zomerzorglerlaan ca 1900



Bloemendaalseweg tussen Potgieterweg en Zomerzorglerlaan. Links achter de arreslee Huize Welgelegen en daarachter de oude lage bebouwing ca 1900



Stichting Ons Bloemnedaal

Bloemendaalseweg 70 – Bloemendaal

Nieuwbouw Albert Heijn en 15 appartementen boven Albert Heijn

Historische beelden – Noord Hollands Archief



Huize Welgelegen op de hoek van de Bloemendaalseweg en de Zomerzorgelaan was wel een pand met een groter volume en een voornamere uitstraling. Ten tijde van de foto was het de pastorie van de RK kerk daarachter. Daarvoor was het hotel Welgelegen en daarvoor het woonhuis van de familie Bienfait
1941 - 1956



Huize Welgelegen als hotel
1916





Stichting Ons Bloemendaal

Bloemendaalseweg 70 – Bloemendaal

Nieuwbouw Albert Heijn en 15 appartementen boven Albert Heijn

Historische beelden – Noord Hollands Archief



RK kerk 'De Heilige Drie Eenheid' aan de Zomerzorglerlaan achter huize Welgelegen. Het was de voormalige kegelbaan van hotel Welgelegen
1960



Sloop van de kerk



Noodgebouwtje op plek van Albert Heijn
1963



Stichting Ons Bloemendaal

Bloemendaalseweg 70 – Bloemendaal

Nieuwbouw Albert Heijn en 15 appartementen boven Albert Heijn

Op 25 januari hebben twee vertegenwoordigers van de stichting de informatieavond bijgewoond. Op basis van daar verkregen informatie en de informatie van de website van Copbraspen over dit plan zijn wij tot de onderstaande bevindingen gekomen.

De Bestemmingsplan-overschrijding aan de straatzijden door de colonnade en overbouwing vinden wij jammer maar te billijken als hiervoor een goed in het straatbeeld passend gebouw komt en omdat deze noodzakelijk is om tijdens de bouw Albert Heijn open te houden. De overschrijding aan de achterzijde is wat ons betreft geen probleem omdat de bovenste verdieping terug liggend is waardoor deze minder massief overkomt.

Het valt wel op dat het gebouw door er één laag tussenuit te halen, zijn samenhang kwijt is. De verticale parcellering om uit te stralen dat er 'losse' panden staan werkt nu minder goed, omdat er ook een sterke horizontale werking van het gebouw uitgaat. Een colonnade heeft per definitie een horizontale werking. Het gebouw heeft nu aan de straatzijde iets geforceerds en er is te veel verschil in kleur en detaillering.



Presentatie
Bloemendaalseweg 70

januari 2024
laatste plan

Bloemendaalseweg

Belangrijkste aanpassingen

- 2 woonlagen i.p.v. 3 woonlagen
- Plataan op eigen terrein aan voorzijde blijft behouden en wordt gekandelaberd en een stuk opgeschoven.

BB70

Laatste plan januari 2024

K&P
Architecten B.V.

#3



Presentatie
Bloemendaalseweg 70

januari 2024
laatste plan

Hoek Bloemendaalseweg
Zomerzorgelaan

- 2 woonlagen i.p.v. 3 woonlagen
- Plataan op eigen terrein aan voorzijde blijft behouden en wordt gekandelaberd en een stuk opgeschoven.

BB70

Laatste plan januari 2024

K&P
Architecten B.V.

#5



Stichting Ons Bloemendaal

Bloemendaalseweg 70 – Bloemendaal

Nieuwbouw Albert Heijn en 15 appartementen boven Albert Heijn

Het complex zou in opbouw meer samenhang moeten hebben.

Voorstel is om het oude huize Welgelegen als uitgangspunt te nemen. Dat geeft een eenvoudiger volume – wellicht in hout. De zijde van de Bloemendaalseweg kan dan iets prominenter worden gedetailleerd dan de gevel van de Zomerzorglerlaan.

Aan deze zijde (Zomerzorglerlaan) zouden de liftschacht en het trappenhuis logischer in het geheel moeten worden opgenomen.



De 'open-dicht' verhoudingen van de begane grond van Huize Welgelegen hebben een goede ritmiek en zouden ook als colonnade kunnen worden uitgevoerd. Op de verdieping deze ritmiek dan doorzetten met bijvoorbeeld grote hoge ramen om zo ook een mooie lichtinval in de woningen te krijgen.



Impressies van voorbeelden met colonnade/onderbouw en hoge ramen in dezelfde ritmiek daarboven





Stichting Ons Bloemendaal

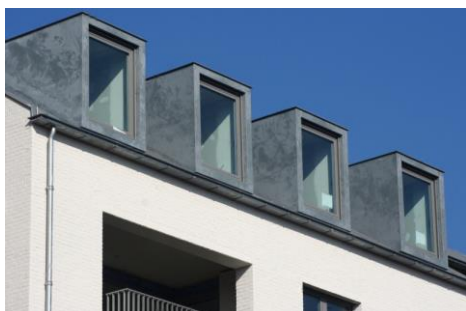
Bloemendaalseweg 70 – Bloemendaal

Nieuwbouw Albert Heijn en 15 appartementen boven Albert Heijn

De laatste laag zou dan bijvoorbeeld vormgeven kunnen worden als bij de achtergevel met een terugliggende laag. Dat maakt het geheel dan toch eigentijds en wat 'brutaler'. Dat geeft dan ook de mogelijkheid om het trappenhuis, liftschaft en entree wat beter in het geheel op te nemen.



Mochten er toch dakvlakken gemaakt worden, dan bijvoorbeeld een steile zinken kap (19^e eeuw) met mooie stoere dakkapellen. Zie bijvoorbeeld onderstaande impressies





Stichting Ons Bloemendaal

Bloemendaalseweg 70 – Bloemendaal

Nieuwbouw Albert Heijn en 15 appartementen boven Albert Heijn



De Stichting Ons Bloemendaal is vóór het behoud van de monumentale plataan aan de Bloemendaalseweg. De plataan kan in dit nieuwe bouwplan helaas niet blijven staan. Verplaatsing leidt noodzakelijkerwijs tot een zware snoei (kandelaberen) van de takken om hem nog een kans te geven op zijn nieuwe plek; hij zal dan nooit meer zo mooi en beeldbepalend worden als hij nu is.

Ongetwijfeld zullen de wortels aanzienlijk ingekort moeten worden, mede door de aanwezigheid van kabels en leidingen. Het is ook maar de vraag of kabels en leidingen het planten op de nieuwe plek niet zullen verhinderen.

Om de boom na verplaatsing zoveel mogelijk kans op overleving te bieden, is het noodzakelijk om goede en jarenlange voorbereidende maatregelen te treffen en ook een langdurige en goede nazorg te geven. Wij achten het zeer gewenst dat een ervaren boomspecialist, zoals Copijn, een plan maakt dat goedgekeurd wordt door de gemeente en dat de afdeling Groenvoorziening van de gemeente bij de uitvoering daarvan regelmatig toezicht houdt.

Bloemendaal, februari 2024