

Frequently Asked Questions/ FAQ

Participatie traject ontwikkeling Bloemendaalseweg

Opgesteld door: Cobraspen

Naar aanleiding van de interviews met de belanghebbenden en Mevr. Simone Beerepoot zijn er uit de gespreksverslagen verschillende vragen gedestilleerd. De volgende FAQ's/ veel gestelde vragen is de verzameling van deze vragen en de antwoorden daarop.

➤ **Wat houdt het participatietraject in en wat is de rol van de belanghebbenden.**

○ Vraag 1.1, 3.1

Samen met de Gemeente Bloemendaal heeft de initiatiefnemer Cobraspen een participatietraject opgestart met als doel dat belanghebbenden gehoord kunnen worden om de haalbaarheid van het project aan de Bloemendaalseweg te toetsen. Eventuele zorgen en ideeën zijn besproken tijdens de interviews. Deze komen tijdens de participatieavond in thema's aan bod. Mogelijk dat hier oplossingen en/of mogelijkheden uit komen (samen denken) die verwerkt kunnen worden in het plan en/of besproken kunnen worden met de Gemeente voor een aanpassing van het beleid wat kan leiden tot een hogere haalbaarheid van het plan. De doelstelling is een vergund plan en een leuke plek in Bloemendaal meer kwaliteit geven.

De rol van de belanghebbenden is meedenken in eventuele oplossingen voor de zorgen en ideeën welke naar voren zijn gekomen tijdens de interviews. Het is aan Cobraspen of en op welke manier de oplossingen worden verwerkt in de planvorming en aan de Gemeente of aan oplossingen beleidsmatig meegewerkt kan worden. De uiteindelijke beslissing voor het afgeven van een vergunning voor het plan ligt bij de Wethouder Ruimtelijke Ordening en de Gemeenteraad van Bloemendaal.

Samenvattend:

- Proceseigenaar: Cobraspen
- Beslisser: Gemeente
- Coproducent: Architect
- Facilitator: Simone Beerepoot
- Wordt geraadpleegd: Direct omwonenden en belanghebbenden (welke meegedaan hebben aan de interviews en zich aangemeld hebben voor de participatieavond).

➤ **Kan er toelichting gegeven worden op de Ruimtelijke Onderbouwing in relatie tot de plek waar de ontwikkeling moet plaatsvinden**

- Het plan heeft al een lange ontwikkeling doorgemaakt en iedereen is het erover eens dat de huidige situatie niet passend is in het huidige dorpsgezicht. Het is officieus uitgeroepen tot de lelijkste plek van Bloemendaal. Deze plek vraagt dan ook om een accent wat het Bestemmingsplan benadrukt met de mogelijkheden.

Het Bestemmingsplan laat in een nieuwbouwsituatie toe een winkel met daarboven 2 lagen en een kap voor woningbouw. In de praktijk lijkt het niet haalbaar de huidige winkel te slopen ofwel Albert Heijn tijdelijk te sluiten of te verhuizen. Met deze uitgangspunten is het gepresenteerde plan ontwikkeld.

Om boven de Albert Heijn 2 woonlagen met een kap te realiseren, rekening houdend met de bestaande dakconstructie van het bestaande pand, bleek het nodig om de Gemeente toestemming te vragen om haar vrijstellingsbevoegdheid uit het Bestemmingsplan om 10% hoger te mogen bouwen te gebruiken.

Het uiteindelijke plan is uitvoering met de afdeling stedenbouw en welstand besproken en toegelicht. Als beginselplan is dit plan akkoord bevonden.

➤ **Wat is de omvang van het project? Grootte, hoogte, etc. mede in relatie tot het bestemmingsplan.**

- Het plan omvat de realisatie van 13 woningen inclusief bergingen en parkeren conform het Gemeentebeleid. Een deel van het bestaande kantoorgebouw (1^e verdieping) blijft kantoor, waarvan een deel voor Albert Heijn. De rest van het kantoorgebouw wordt herontwikkeld tot entree van de woningen, uitbreiding voor Albert Heijn en voor bewoning. De woningen zijn verspreid over drie verdiepingen en het merendeel van de woningen is verdeeld over twee woonlagen. De woningen zijn gemiddeld 115 vierkante meter groot waarbij de kleinste 50 en de grootste 200 vierkante meter is.

Het bestemmingsplan laat diverse hoogtes toe inclusief een vrijstellingsbevoegdheid van 10% om hoger te kunnen bouwen. Voor de berekening van de hoogte wordt de entree van de woningen gebruikt welke in de Zomerzorglerlaan ligt (conform regels bestemmingsplan). De Zomerzorglerlaan (maaiveld niveau) ligt hoger dan de Bloemendaalseweg (0,54 meter). Het bestemmingsplan laat een hoogte toe van 12,10 meter inclusief de vrijstellingsbevoegdheid ter plaatse waar de woningen komen. Deze hoogte is nodig om boven op het bestaande gebouw (Albert Heijn) drie verdiepingen te kunnen bouwen. Met het project blijven we binnen de toegestane hoogte inclusief vrijstellingsbevoegdheid van 10%.

Om de woningbouw boven de Albert Heijn mogelijk te maken is het nodig om buiten het bestaande toegelaten bouwvlak te bouwen wat een afwijking is ten opzichte van het bestemmingsplan. Aan de Zomerzorglerlaan is een afwijking van het bestaande bouwvlak nodig om de entree van de garage en de woningen erboven te kunnen realiseren.



Voor de start van een ontwikkeling wordt het perceel ingemeten door het Kadaster wat het startpunt is voor de contouren van het project.

Afmetingen, hoogtes en afwijkingen van het bestemmingsplan zijn ook terug te vinden in het projectboek welke op onze website is gepubliceerd:

https://cobraspen.nl/app/uploads/2022/06/BB70_20211109_bewoners_overleg_posters.pdf

➤ **Waarom de colonnades/ galerij? Rolstoelvriendelijk?**

- Het plan is om boven een doordraaiende Albert Heijn de woningen te realiseren. De Albert Heijn blijft ten tijde van de bouw open. De galerij is nodig om boven de Albert Heijn te kunnen bouwen. Het huidige gebouw laat constructief niet toe dat erbovenop gebouwd wordt. Om dit wel mogelijk te maken wordt er een nieuwe stalen fundering boven het bestaande dak gemaakt welke steunt op de colonnades.

De breedte tussen de gevel van de Albert Heijn en de colonnades is circa 2,5^e meter. Dit is voldoende breed om een passantenstroom langs elkaar te laten lopen inclusief rolstoel.

➤ **Is er al meer bekend wat voor woningen het worden?**

- Het betreft 13 koop en/of huurwoningen, geen sociale huurwoningen. Verdere details zijn nog niet beschikbaar. Het plan bevindt zich nog in Voorlopig Ontwerp fase waarbij nu eerst de haalbaarheid van de vergunning getoetst wordt.

De woningen worden gemiddeld 115 vierkante meter:

- woning 1: 95m²
- woning 2: 50m²
- woning 3: 120m²
- woning 4: 110m²
- woning 5: 100m²
- woning 6: 100m²
- woning 7: 140m²
- woning 8: 100m²
- woning 9: 120m²
- woning 10: 200m²
- woning 11: 110m²
- woning 12: 110m²
- woning 13: 150m²

➤ **Hoe zit het met parkeren bij het project? En fiets parkeren? Bergingen**

- In het project zit een parkeerkelder met 20 parkeerplaatsen welke toegankelijk zijn met een autolift en 4 parkeerplaatsen op het maaiveld c.q. in de openbare ruimte. De 24 parkeerplaatsen zijn alleen voor het project, winkelend publiek kan hier geen gebruik van maken.

Ten behoeve van de berekening van benodigd aantal parkeerplaatsen is er gebruik gemaakt van een extern bureau dat adviseert op het gebied van mobiliteit. Het bureau, Goudappel Coffeng, heeft middels een rapport aangetoond dat het plan met 20 parkeerplaatsen in de kelder en 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte er sprake is van een acceptabele situatie die voldoet aan het Gemeentebeleid. De vier parkeerplaatsen in de openbare parkeerruimte bevinden zich in de Zomerzorglerlaan naast de Albert Heijn. Andere parkeerplaatsen in de omgeving blijven ongemoeid.

In de parkeerkelder komt een parkeersysteem wat toelaat dat er twee auto's boven elkaar kunnen staan middels een autobrug. Door deze beweegbare brug kan elke auto afzonderlijk in en uit de garage komen. Een vergelijkbaar systeem wordt toegepast in een ontwikkeling aan de Pijlsiaan te Haarlem (Haarlems Dagblad 16-08, en: <https://www.jrsmakelaars.nl/nieuwbouw/hoge-huys-pijlsiaan-haarlem/>). De inrit van de parkeerkelder komt aan de Zomerzorglerlaan. Een stoplicht regelt het in- en uitrijden van de autolift. Een wachtende auto, deels op eigen terrein en deels op de openbare weg, is goed te passeren door doorgaand verkeer op de Zomerzorglerlaan

Elke woning heeft een ruime berging in de kelder waar fietsen geparkeerd kunnen worden. Bij de uitwerking van het plan (nu nog schetsontwerp fase) wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid voor bakfietsen.

➤ **Rondom het project staan bomen, welke bomen blijven staan en welke bomen verdwijnen er?**

- Rondom het project staan meerdere bomen, een weergave van de bomen is meegenomen in het projectboek welke op onze website is gepubliceerd:
https://cobraspen.nl/app/uploads/2022/06/BB70_20211109_bewoners_overleg_posters.pdf.

Boom A. de Esdoorn in de winkelstraat blijf ongemoeid. Deze boom staat niet op ons terrein.

Boom B. de plantaan, zal verplaatst moeten worden en staat op ons terrein. Een plantaan laat zich goed kandelaber en waarna verplaatsing mogelijk is naar een andere locatie. Bij eerdere projecten hebben we succesvolle verplaatsingen gerealiseerd. Ook is het mogelijk dat in samenspraak met de Gemeente een andere plek binnen de winkelstraat gevonden wordt.

Boom C. de beuk. Deze boom staat niet op ons perceel, maar op grond van iemand anders. De Gemeente heeft aangegeven dat het lijkt alsof de boom is aangetast door Korsthoutskoolzwam en meld dit bij een gelegenheid bij de huidige eigenaar. De boom is niet meegenomen in onze planvorming. Als er wortels van deze boom op ons terrein liggen worden deze verwijderd bij de realisatie van de parkeerkelder.

➤ **Hoe wordt er omgegaan met Albert Heijn? Bevoorrading?**

- Tijdens de bouw blijft de Albert Heijn open en blijft bevoorrading mogelijk. Veiligheid, bevoorrading (levertijden en frequenties) worden in tijdens de bouw met Albert Heijn afgestemd. Ook na de bouw blijft bevoorrading met de huidige vrachtauto's mogelijk.

In de nieuwe situatie kan de Albert Heijn aan de achterzijde (begane grond) uitbreiden. De invulling wordt door Cobraspen in overleg met Albert Heijn in een volgende fase uitgewerkt.

Momenteel staan er een aantal installaties op het dak van de Albert Heijn. In deze fase (schetsontwerp) is er nog geen installatiedeskundige meegenomen en is er nog geen ontwerp voor installaties. Ook niet van de Albert Heijn. De daktuin die in het ontwerp is meegenomen biedt verschillende mogelijkheden om installaties in te passen. Waterbuffering, groen en installaties worden in een vervolgtraject ontworpen.

➤ **Hoe gaat de ontwikkelaar om met de impact op de omgeving en tot hoever reikt de verantwoordelijkheid**

- Cobraspen is verantwoordelijk voor een veilige bouw- en leefomgeving. Zie kopje 'veiligheid en impact tijdens de bouwfase'.

Tijdens de bouw wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving en de overlast tot een minimum te beperken. De verantwoordelijkheid van Cobraspen beperkt zich tot de ontwikkeling binnen de perceelgrenzen. Indien bewoners, ondernemers last ondervinden van de verbouwing wordt er vanuit de bouw iemand aangewezen als contactpersoon.

Het project wordt gerealiseerd conform de eisen van het bouwbesluit 2012 en eventuele aanvullende eisen die de Gemeente stelt bij afgeven van een omgevingsvergunning. Bij een dergelijke ontwikkeling wordt met de Gemeente afgesproken dat indien omwonenden van mening zijn dat er sprake is van Planschade dit ingediend kan worden bij de Gemeente.

➤ **Hoe is duurzaamheid verwerkt in het project**

- Momenteel bevindt het plan zich nog in schetsontwerp fase. Richting een vergunningsaanvraag zal het ontwerp en de benodigde installaties getoetst worden aan de huidige strenge eisen rondom duurzaamheid (bouwfysisch en klimaat technisch). De toetsing zal gedaan worden door een erkend adviseur. Eventuele benodigde rapportages worden opgesteld later in het proces.

Naast de wettelijke maatregelen zijn er mogelijkheden binnen het plan voor de realisatie van een groen dak, waterbuffering binnen het atrium (hevige regenval), zonnepanelen en de inzet van warmtepompen. Sommige van deze genoemde mogelijkheden vallen buiten het wettelijk kader en zorgen voor een nog duurzamere ontwikkeling.

➤ **Wat is de status van het plan nu en hoe ziet de verdere planvorming eruit?**

- Het plan kent een lange ontwikkeltijd en is op hoofdlijnen goedgekeurd als principeverzoek door de Gemeente. Met de participatie wordt gekeken of er eventuele oplossingen zijn voor bezwaren die meegenomen kunnen worden in de uiteindelijke planvorming. Momenteel bevindt het plan zich in Schetsontwerp. Op basis van de uitkomsten van de participatie zal het Schetsontwerp opnieuw bekeken worden en waar mogelijk afstemming gezocht worden met de Gemeente om de haalbaarheid van het plan te bespreken.

De volgende stap is het plan verder uitwerken voor een aanvraag omgevingsvergunning. Bij de omgevingsvergunning hoort een toetsing van de gemeente op verschillende vlakken zoals bouwfysisch, duurzaamheid en constructief. Na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning zal de bouwfase en de kostenraming verder worden uitgewerkt.

➤ **Veiligheid en impact tijdens bouwfase**

- Onderdeel van een bouwplan is een BLVC-plan. Het BLVC-plan staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. In dit plan worden afspraken vastgelegd met de Gemeente en omwonenden over hoe overlast tot de omgeving beperkt kan worden, wie eerste aanspreekpunt is en hoe er een veilige woon-, winkel- en werkomgeving gecreëerd kan worden. In dit plan wordt omschreven de bouwlogistiek, eventuele ketenpark en opslag, gebruik van materialen en bouwkransen en hoe er procesmatig gewerkt gaat worden vanaf start bouw tot en met voltooiing.

Het plan bevindt zich momenteel in de Schetsontwerp fase. Dit betekent dat er nog geen aannemer bij betrokken is en/of de bouwmethode bekend is. Voor de start van de bouw zal er door een gerenommeerd bureau (zoals Hanselman Groep B.V.) een bouwkundige opname gedaan worden van buurtpanden. In deze opname zal de bouwkundige staat van de woning en of bedrijfsruimte worden omschreven en vastgelegd worden zodat eventuele schade tijdens of na de bouw aantoonbaar is. Welke woningen en of bedrijfsruimte worden meegenomen zal beoordeeld worden door een deskundige als de bouwmethodiek bekend is.