

# PROJECT BLOEMENDAALSEWEG BLOEMENDAAL

## Participatieverslag

Verkennde fase

Dit participatieverslag bevat de verzamelde inbreng van de verschillende belanghebbenden binnen het Participatieproject Bloemendaalseweg (AH) te Bloemendaal. Deze inbreng is verzameld in de verkennende fase van het participatieproces.

18-08-2022

Versie 1.2

## 1.0 Participatieproces Bloemendaalseweg

De gemeente Bloemendaal heeft een heldere visie op participatie onder de titel 'Samen Bloemendaal mooier maken'. Ze wil hiermee bereiken dat, samen met de bewoners, een omgeving gecreëerd wordt waar prettig, veilig, duurzaam en met oog voor elkaar samengeleefd kan worden. Zij vragen van elke initiatiefnemer 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'. Dit project betreft 13 appartementen, 280 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 20 parkeerplaatsen in de kelder plus 4 boven het maaiveld.

Het perceel waar het bouwproject voorzien is, is beschermd dorpsgezicht. Ondanks dat het verzoek de goedkeuring heeft van zowel de gemeenteraad, als de Welstandscommissie (op hoofdlijnen) heeft de betreffende wethouder in 2021 aangegeven dat een participatieproces georganiseerd dient te worden om deze goedkeuring ook gestand te doen en een vervolgstap te kunnen zetten.

Het doel van de participatie is dan ook een proces neerzetten waarin alsnog alle belanghebbenden gehoord kunnen worden. Dit realiserende door de communicatie zo transparant als mogelijk laten plaatsvinden, zodat uiteindelijk de haalbaarheid van het project duidelijk wordt.

De initiatiefnemer heeft de intentie toe te werken naar een bouwaanvraag waarbij rekening is gehouden met de huidige bezwaren van belanghebbenden op de uitvoering buiten het bestemmingsplan, mits mogelijk. Men beseft de impact van het huidige idee op de dorpskern qua omvang, maar benadrukt graag de vele voordelen voor de leefomgeving. Ze treedt daarover graag in dialoog met alle belanghebbenden.

De ruimte is beperkt tot deze punten, te weten:

- De perceptie van 'kolossaliteit' van het ontwerp van het gebouw;
- Het behoud van groen rondom het perceel;
- De parkeergelegenheid bij het perceel;
- De ideeën die leven bij belanghebbenden om de plek de upgrade te geven die het verdient.

## 2.0 Verkennende fase – werkwijze

Deze fase binnen het Participatieproces bevat het opstarten van de communicatie richting alle belanghebbenden door de initiatiefnemer en het voeren van gesprekken met alle belanghebbenden rondom het bouwproject Bloemendaalseweg en de analyse van de uitkomst van die gesprekken door de onafhankelijke facilitator.

De inhoud van dit rapport is gegenereerd uit de goedgekeurde samenvattingen van de Verkennende gesprekken met de verschillende belanghebbenden. Deze hebben in de maand juni 2022 plaatsgevonden. De belanghebbenden waarmee gesproken is, zijn:

- Direct omwonenden Zomerzorgelaan (met 4 vertegenwoordigers)
- Ondernemersvereniging Bloemendaal
- Stichting Ons Bloemendaal
- Stichting Bewonersbelangen Bloemendaal Dorp
- Bakkerij van Vessem
- Wijnkoperij Hans Moolenaar
- Kentie + Partners, architect
- Mobiel Vastgoed BV (Cobraspen), projectontwikkelaar

NB. Het beoogde gesprek met de wethouder met omgevingsbeleid in de portefeuille heeft nog niet plaats kunnen vinden, aangezien het nieuwe college pas in juli gevormd werd.

Alle inbreng uit de gesprekken en de aangeleverde bijlagen zijn verzameld en deze zijn vervolgens methodisch geanalyseerd op overeenkomsten, verschillen en belangrijkste thema's.

## 2.1 De Verkennende gesprekken

In de 8 gesprekken die gevoerd zijn, zijn de plussen en minnen van het ontwerp doorgenomen vanuit bijna alle mogelijke invalshoeken (behalve die van de gemeente). Dit zorgt voor een breed beeld van de voordelen die gezien worden en de zorgpunten die leven. De basis vormde de meest recente tekeningen die op de Cobraspen webpagina over dit project te vinden zijn (\*zie onderaan dit verslag voor de URL).

De gemeente werkt al enige tijd met actieve participatie van alle belanghebbenden. Echter, het lijkt alsof de relatieve onbekendheid met de stappen uit dit specifieke participatieproces maakte dat het informatieve en verkennende karakter van de gesprekken in sommige gevallen werd opgevat als een meer procedurele stap in een formeel bouwaanvraagproces. Mogelijk heeft het feit dat er al een bestaand ontwerp is tot die verwachting geleid.

Het leidde in ieder geval tot de perceptie bij een aantal belanghebbenden dat de initiële planning van de gesprekken en de participatieavond erg kort was. Toen dit duidelijk werd, was dat direct

aanleiding voor de initiatiefnemer om deze planning bij te stellen. Ook aan de verzoeken om meer gedetailleerde informatie en de mogelijkheid om met de facilitator in gesprek te gaan met een selecte groep direct omwonenden werd voldaan.

De gevoerde gesprekken werden positief en constructief ervaren.

NB. De onrust en het wantrouwen die bij een aantal belanghebbenden leefden, kan een gevolg geweest zijn van het verloop van een recent bouwproject aan de Potgieterweg.

Het is een aandachtspunt in processen als deze om de communicatie zo concreet mogelijk te maken, zodat eenieder met de juiste verwachting deelneemt en verzoeken in kan dienen.

## 2.2 Voordelen & zorgpunten

De opbrengst uit de gesprekken zijn op te delen in voordelen en zorgpunten. Sommige worden door elke belanghebbenden aangedragen, sommige door 1 of enkele belanghebbende.

Onderstaand het overzicht.

**De voordelen** die alle belanghebbenden in de gesprekken onderschrijven zijn:

- 1) Het mooier maken van de beoogde plek om zo de aantrekkelijkheid van de winkelstraat van het centrum van Bloemendaal te vergroten;
- 2) Het bouwen van nieuwe woningen in Bloemendaal, op de beoogde plek boven de Albert Heijn;

NB. Door een aantal belanghebbenden is benoemd dat voordeelpunt 1 kan leiden tot een groei in omzet voor de winkeliers.

**De zorgpunten** die door veel belanghebbenden genoemd zijn:

- 1) 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;
- 2) De mogelijkheid tot het creëren van voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners én de klanten van Albert Heijn en de winkelstraat;
- 3) Het behouden van het groen rondom het perceel (bij voorkeur de bestaande bomen);
- 4) Het behouden van het plein karakter voor de AH;
- 5) De verwachte overlast van de bouw en de onveilige verkeerssituaties die daardoor mogelijk kunnen ontstaan;
- 6) Het winkelend publiek dat wegblijft tijdens de bouw en de daaruit voortvloeiende omzetsderving voor de winkels;

Daarnaast zijn nog andere bezwaren op het bouwproject geuit, maar dan vanuit 1 of enkele belanghebbenden:

- 1) Een 10% afwijking van het bestemmingsplan op in ieder geval 2 plekken
- 2) De stijl van het gekozen ontwerp binnen het beschermd dorpsgezicht, waar met name de colonnades genoemd worden;
- 3) De verwachte geluidsoverlast door de colonnades rondom de AH.
- 4) De zonlichtinval en de privacy worden verminderd door de hoogte van het ontwerp;
- 5) De mogelijkheid van schade aan huizen en bouwrisico's die misschien nog niet voorzien zijn;
- 6) Het is onduidelijk hoe duurzaam dit ontwerp gebouwd gaat worden.

Om het beeld compleet te maken worden de zorgen van de initiatiefnemer onderstaand vermeld:

- 1) 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;
- 2) Het haalbaar kunnen krijgen van het bouwen op deze plek, aangezien er een bijna onoplosbare vraagstuk is om binnen alle marges te bouwen en ook te voldoen aan het huidige parkeerbeleid van de gemeente.

Aan het begin van een aantal gesprekken werd duidelijk dat het vertrouwen in een transparant participatieproces (nog) niet groot was. Deels door het verleden, deels door de relatieve onbekendheid met de stappen in dit specifieke participatieproces. In de Verkennende gesprekken is hier ruimschoots aandacht aan gegeven. Door een aantal belanghebbenden is expliciet aangegeven dat het vertrouwen toegenomen is door het gesprek, dan wel door de gebleken benaderbaarheid van de projectontwikkelaar.

NB. In de bijlagen (zie onderaan dit verslag) zijn op verzoek van de verschillende belanghebbenden brieven en samenvattingen opgenomen. In de voorbereiding van de Participatieavond worden de vragen die van toepassing zijn bij de verschillende thema's beantwoord, dan wel besproken aan de dialoogtafels.

### **3.0 Thema's om mee aan de slag te gaan**

De zorgpunten en bezwaren maken inzichtelijk dat bijna alle belanghebbenden al verder kijken dan het bouwontwerp van de projectontwikkelaar op dit moment is. Deze zijn op te delen in een aantal thema's die er nu echt toe doen en een aantal die in een vervolgstap er toe zouden kunnen doen.

De thema's die er nu toe doen, worden tijdens de participatieavond van 1 september toegelicht en vervolgens met alle aanwezigen besproken om tot oplossingen en/of afspraken te komen. De thema's van nu zijn:

- Veilig bouwen – Op welke wijze gebouwd kan worden en dan ook nog veilig;
- Parkeren – De oplossingen voor de parkeergelegenheid;
- Volume – De impact van het volume van het bouwontwerp, inclusief het gewenste straatbeeld van de hoek Bloemendaalseweg/Zomerzorgelaan.

De thema's die in een latere fase van dit participatieproces aan bod kunnen komen zijn het behoud van winkelend publiek tijdens de bouw en duurzaamheid van het gebouw.

### **De Participatieavond**

Tijdens de Participatieavond op 1 september a.s. werken alle aanwezigen in groepen aan een thema aan dialoogtafels. Het doel is om gezamenlijk, vanuit verschillende invalshoeken en expertises, ideeën en oplossingen te bedenken om het bestaande ontwerp te verbeteren. Een avond vol co-creatie waar afspraken gemaakt worden over de vervolgstap in dit proces en welke ideeën en oplossingen door Cobraspen en de gemeente onderzocht gaan worden. Naar verwachting zijn alle belanghebbenden aanwezig tijdens de Participatieavond om hun bijdrage te leveren. Tijdens de avond vindt verslaglegging plaats.

Om de discussie inhoudelijk te kunnen voeren, is het noodzakelijk dat experts vanuit zowel de gemeente als Cobraspen aanwezig zijn. In de opzet van de Participatieavond wordt tijd ingeruimd voor toelichting op het ontwerp, het verwachte bouwproces op dit specifieke perceel en het parkeerbeleid. Aanvullend is ook expertise rondom de groenvoorziening gewenst.

De inhoud van dit Participatieverslag over de Verkennende fase wordt voor iedere belangstellende beschikbaar en is terug te vinden op de website van Cobraspen. De link wordt in de eerstvolgende nieuwsbrief geplaatst.

\* de tekeningen zijn te vinden op <https://www.cobraspen.nl/projecten/bloemendaalseweg/>

### Bijlagen

- 1) Reactie direct-omwonenden op het bouwplan hoek Bloemendaalseweg en Zomerzorglerlaan, met aanvullend:
  - a. Brief 1 direct omwonende Zomerzorglerlaan
  - b. Brief 2 direct omwonende Zomerzorglerlaan
  - c. Brief 3 direct omwonende Zomerzorglerlaan
  - d. Brief 4 direct omwonende Zomerzorglerlaan
  - e. Tekening van de zonlichtinval direct omwonende Zomerzorglerlaan
  - f. Tekening van de hoogte van de gevel en de lijn van het bestemmingsplan van direct omwonende Zomerzorglerlaan
- 2) Brief van Stichting Bewonersbelangen Bloemendaal Dorp
- 3) Collegebrief 10-05-2021 van Stichting Ons Bloemendaal