

Geachte mevrouw Beerepoot, beste Simone,

Bloemendaal, 15 juni '22

Zoals toegezegd vindt u hierbij onze opmerkingen, bezwaren en vragen ten aanzien van het bouwproject van Cobraspen op de hoek Zomerzorgelaan-Bloemendaalseweg in Bloemendaal.

Tijdens ons verkennend participatiegesprek op woensdag 22 juni, kunnen wij deze punten zo nodig nader toelichten dan wel aanvullen.

Alhoewel wij een verfraaiing van de locatie zeker toejuichen en ook niet afwijzend staan tegenover de bouw van woningen boven de winkel, baart het huidige bouwplan ons en de bewoners/winkeliers grote zorgen.

Stichting Bewonersbelangen Bloemendaal Dorp ontving in de afgelopen periode een groot aantal reacties van de bewoners in ons dorp en een aantal winkeliers, waarin ook zij hun zorgen over het aanstaande bouwproject, in de kern van ons dorp, kenbaar maakten.

Gesorteerd naar het aantal meldingen, per aandachtspunt, komen wij tot deze lijst van bezwaren en aandachtspunten:

1. Omvang bouw
2. Behoud bomen
3. Parkeerproblematiek/bereikbaarheid omgeving na bouw appartementen
4. Negatieve effecten bouwproces en schaderisico's
5. Verlies aantrekkelijkheid dorpskern/leefbaarheid
6. Slechte informatie ivm participatie
7. Wantrouwen naar ontwikkelaar en gemeente
8. Verlies privacy omwonenden
9. Bereikbaarheid en verkeer tijdens bouw
10. Verlies zonlicht en uitzicht
11. Architectuur
12. Behoud AH in dorp
13. In strijd met bestemmingsplan
14. Toename sociale onrust/hangjongeren
15. Inkomstenderving winkeliers
16. Duur bouw
17. Geluidshinder en plaats koelinstallaties
18. Geluidsoverlast
19. Verkeersveiligheid en doorstroming
20. Negatieve gevolgen op de lange termijn
21. Betaalbaarheid starterswoningen/sociale woningen
22. Verplaatsen AH tijdens bouw
23. Afwatering/waterhuishouding

Alvorens puntsgewijs door het project te gaan, melden wij eerst de gebrekkige voorlichting en planning en de kwaliteit van de geleverde informatie. De participatie site geeft te weinig informatie om een goed beeld van de omvang van dit project te bepalen. Bovendien geeft het gekozen perspectief een sterk vertekend beeld van ruimte en omvang. Dit kan mensen op een verkeerd been zetten. Ook ontbreken goede referentiepunten met de huidige situatie, zodat niet kan worden getoetst waar de bouwgrenzen exact liggen. Verder ontbreekt essentiële informatie, zoals de achtergevel en de nieuw te bouwen parkeerkelder onder de laad- en loshaven van Albert Heijn.

Het behoud van de bomen en de omvang van dit project zijn twee heel belangrijke zorgpunten. Op de site kunnen wij niet zien waar deze bomen precies staan of stonden. Het is dan ook niet duidelijk wat er nog mogelijk is om deze essentiële bomen te sparen.

Op de website is niet aangegeven hoe het parkeervolume wordt ingevuld, behoudens enkele vage vlekken in de Zomerzorglerlaan. Ook de invulling en het gebruik van de pakeerkelder ontbreekt. Daarnaast wordt verzuimd om aan te geven dat het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte feitelijk wordt gehalveerd als gevolg van het project.

De extreem korte termijn die de inwoners gegund wordt om kennis te vergaren over dit project en hun eventuele bezwaren te motiveren en te onderbouwen vinden wij een slecht voorbeeld en niet goed voor het vertrouwen van de bewoners. Ook het moment, midden in de vakanties, lijkt bijna bewust gekozen. Onze indruk is dan ook dat deze, door de gemeente opgelegde, participatie vanuit Cobraspen niet van harte is.

Tijdens ons eerste overleg met dhr. Prins maakten wij onze bezwaren tegen het tijdstip en duur van de participatieprocedure bekend. Dhr. Prins gaf direct toe dat onze bezwaren terecht waren en stelde voor om het proces naar september te tillen. Hier gingen wij mee akkoord. Zowel op de site als in een aangepaste brief is dit tot op heden niet bevestigd!

De uitnodiging voor deze participatie heeft een groot deel van de direct omwonenden en andere belanghebbenden niet bereikt. Tijdens ons laatste overleg hebben wij dit kenbaar gemaakt. Ook hier werd aangegeven dat er wat fout was gegaan met deze uitnodigingen. Echter herstel van deze fout heeft volgens ons nog steeds niet plaatsgevonden.

Het verbaast ons dat de hoofdhuurder (AH) niet is uitgenodigd in deze participatie en niet betrokken is in de planvorming. Immers medewerking van deze huurder bij de totstandkoming is cruciaal.

Bezwaren tegen het voorgestelde plan

Deze volgende bezwaren zijn een neerslag van bezwaren en zorgen die wij van onze bewoners hebben ontvangen.

1. Omvang bouw

Wij vinden, zowel de hoogte, het aantal lagen en het bebouwde oppervlak veel te groot voor deze locatie.

Het karakteristieke beeld van het pleintje voor de winkel en het beeld op de Zomerzorglerlaan verdwijnt volledig. Het zonnige plein en de gezellige uitstraling zijn voor goed verleden tijd. Wat blijft is een nauwe donkere winkelstraat samen met een ontoegankelijke stoep, gevuld met fietsen bakfietsen en winkelkarretjes.

De galerijen rond de winkel lijken het beeld te moeten creëren van een Alhambra in Bloemendaal, maar de gemetselde kolommen met een omvang van rond de 70 cm verbreken deze gedachte weer. Er worden visueel eerder open etalages gevormd, met daarachter afgeplakte ramen. Dit laatste wordt in de praktijk weer veroorzaakt doordat de gebruiker van dit pand een supermarkt is. Deze verkoopt via stellingen. Deze staan dan voor de raampartijen die als gevolg hiervan worden afgeplakt met reclame. Dit alles geeft vooral s'avonds een heel unheimlich beeld. Mensen zullen deze plek dan gaan mijden.

Dhr Prins gaf aan dat deze omvang noodzakelijk is omdat het dakvlak boven de

winkel een lage maximale bouwhoogte heeft. Daarom moeten de appartementen over de straat worden gebouwd. De hoogte heeft te maken met het noodzakelijke minimum aantal appartementen die nodig zijn om het project betaalbaar te houden.

Wij vinden dit een zwak argument, immers de hoge kosten voor de verplichte parkeerplekken zijn regelrecht gerelateerd aan het aantal appartementen. Het is beslist niet zo dat de kosten voor deze garage een vaste post vormt die moet worden terugverdiend met de bouw van extra appartementen.

Waarom moet er bijvoorbeeld weer een kantoor op deze plek worden gerealiseerd. In het naaste verleden was er regelmatig leegstand in dit gebouw en hingen er geruime tijd grote verhuurborden tegen de gevel. In de huidige tijd van flexplekken en thuiswerken, versterkt door verregaande automatisering, zal de behoefte aan dit soort kantoren waarschijnlijk eerder meer af- dan toenemen. Bovendien veroorzaakt dit kantoorgebouw weer extra parkeerdruk op de omgeving.

Wij denken dat een veel kleinere schaal van bebouwing en een weloverwogen keuze van type bebouwing een project oplevert met een aanzienlijk hogere kwaliteit van wonen, zonder de desastreuze gevolgen voor de omgeving.

2. Behoud bomen

Het behoud van de plataan aan de voorzijde en de rode beuk en linden aan de achterzijde van de winkel worden door zeer veel inwoners als essentieel ervaren voor de instant-houding van de kernfunctie als hart van de winkelstraat en de uitstraling op de omgeving.

Het steekt ons dan ook zeer dat u uitsluitend plaatjes laat zien van bomen op een winderige natte februari dag bij uw presentaties. Dit terwijl u de bomen in uw daktuin een frisse groene kleur geeft. Hiermee wordt een desolate toestand van deze bomen gesuggereerd. Voor het overgrote deel van het jaar is juist het tegenovergestelde het geval. In het voorjaar en de zomer levert de plataan een prachtige groene parasol over het plein. Bij hete dagen levert deze boom verkoeling en in de herfst een indrukwekkende herfststooi. In de decembermaand is hij dan weer gevuld met prachtige lichtbollen die de aantrekkelijkheid van de winkelstraat in donkere tijden versterken.

Als voorbeeld geven wij u dan ook deze lenteboom. U mag deze foto vrij van rechten gebruiken voor uw toekomstige presentaties.



Ook het argument van de zieke rode beuk vinden wij geen fraaie. Dhr. Bach heeft in zijn bezwaar aangegeven dat een bekende pomoloog heeft aangegeven dat deze boom wel zorg nodig heeft, maar dat deze bij goede behandeling nog vele jaren te gaan heeft. Geef dan aan dat u deze ruimte nodig hebt voor de bouw van een ondergrondse parkeergarage, zoals aangegeven in uw laatste A3 presentatie van de kelder en de begane grond.

3. Parkeerproblematiek, verkeer en bereikbaarheid na realisatie.

De parkeerdruk op deze plek en zijn directe omgeving is erg hoog. Dit wordt door een aantal factoren veroorzaakt.

Dit zijn:

- Hoog gemiddeld autobezit per woning
- Winkeland publiek
- Personeel van kantoren en winkels
- Een beperkte mogelijkheid om extra parkeerplekken te genereren
- In alle straten in de omgeving mag maar aan 1 zijde worden geparkeerd
- Op meerdere plekken geldt een parkeerverbod

Bij de laatste herinrichting van het winkelcentrum is ons door de toenmalige wethouder Coebergh plechtig beloofd dat er na de herinrichting een evaluatie zou plaatsvinden omtrent de doorstroming van het verkeer en de parkeerproblematiek.

De herinrichting heeft plaatsgevonden, de evaluatie is echter nooit uitgevoerd. Ondertussen is de verkeers- en de parkeerdruk alleen maar verder toegenomen.

Tegenwoordig blijven een aantal winkels ook op feest en zondagen open en wordt er 7 dagen per week, ook in de avonden bevoorraad.

Nieuwe jonge bewoners hebben tegenwoordig meerdere auto's in gebruik. Voorbeelden van meer dan 3 auto's per woning zijn geen zeldzaamheid in deze gemeente. Door komt bovendien het toenemend gebruik van elektrische voertuigen bij. Deze hebben laadplekken nodig. Tel daarbij het weer toenemende gebruik van lange vrachtwagens, de vele bestelbusjes voor de pakketbezorging en het intensieve schoolverkeer al of niet in de bakfiets en de chaos is compleet.

Nu stelt u voor om het aantal parkeerplekken in de openbare ruimte rond de winkel te gaan halveren. Daarbij ontwikkelt u een parkeergarage waarbij de bewoners doormiddel van ingewikkelde procedures en een passende agenda 20 auto's, gestapeld met 2 auto's boven elkaar in een nauwe box in een garage met een plafondhoogte van ongeveer 2,5 meter moeten gaan parkeren. Dit betekent dat de bewoners uitsluitend lage auto's met een maximale hoogte van rond de 1 meter 15 kunnen gebruiken in deze garage. Een lage sedan personenauto, bijvoorbeeld, is 1,40 m hoog, dus de modellen die in deze garage passen zijn bijzonder laag.

Onze angst is dan ook dat deze 20 auto's in de buurt op straat worden gezet. Daar is met de huidige verzadigde parkeercapaciteit geen plek meer voor te vinden, of deze bewoners moeten hun voertuigen op een grote afstand parkeren. Deze garage zien wij dan ook eerder als een theoretische oplossing. In de praktijk zal deze ruimte volgens ons worden gebruikt als fietsenstalling en extra berging.

Om aan de minimale parkeereis te voldoen mist u 4 parkeerplaatsen. Die claimt u dan op de Zomerzorgelaan direct naast de Albert Heijn. Hiermee gaan netto 4 parkeerplaatsen verloren in de openbare ruimte. Wij vragen ons ook af of uw hoofdhuurder dit zal accepteren.

4. Negatieve effecten bouwproces en schaderisico's

Omdat de winkel tijdens de bouw open blijft en onder en boven de winkel intensief gebouwd gaat worden verwachten wij een langdurig en kostbaar bouwproces. Aangezien de appartementen ondanks al deze extra werkzaamheden toch verkoopbaar moeten blijven bestaat bij ons de angst dat er vluchtroutes gezocht gaan worden om alles binnen het budget te kunnen realiseren. Ook het zware bouwverkeer, wat bovendien achteruitrijdend de bouwplaats moet kunnen bereiken geeft een groot risico voor schade aan omliggende bebouwing en de veiligheid van het winkelend publiek en het intensieve schoolverkeer door de Zomerzorgelaan. Dit schoolverkeer is niet alleen het wegbrengen van leerlingen naar de diverse scholen in Bloemendaal, maar het zijn ook vele klassen en jongeren die dagelijks lopend en fietsend door de Zomerzorgelaan naar de diverse sportvoorzieningen gaan.

Veel panden, in de directe omgeving van deze bouwplaats zijn gefundeerd op staal en hebben kwetsbare muren als gevolg van het gebruik van kalk ipv cement. Daarnaast verwachten wij veel hinder als gevolg van laden en lossen op andere plekken en geluidshinder als gevolg van werkzaamheden.

Vooraf de aanleg van damwanden voor de kelder en mogelijke hei-werkzaamheden moeten trillingloos worden uitgevoerd. Daarnaast moet een goede monitoring en schadeprocedure worden vastgesteld voordat met de werkzaamheden wordt gestart. Dit wordt ook geëist omdat u in een beschermd stadsgezicht bouwt.

Voor de rest verwijzen wij naar het uitgebreide technische verslag van dhr. Algra waar wij ons als stichting volledig in herkennen.

5. Verlies aantrekkelijkheid dorpskern/leefbaarheid en sociale veiligheid

De door u gekozen bouwwijze dmv galerijen met daarboven de woningen zal een onaantrekkelijke zone ontstaan rond het pand van Albert Heijn. De galerij is geen open galerij maar een donkere ruimte met afgeplakte ramen en dikke kolommen. De auto's naast de winkel zullen tegen de kolommen worden geparkeerd. In de praktijk zal deze galerij bovendien gevuld gaan worden met geparkeerde fietsen, scooters, bakfietsen en achtergelaten winkelwagentjes.

De kolommen worden aantrekkelijke plekken voor graffiti, aanplakbiljetten en wildplassers. In ons toegezonden berichten wordt sociale onrust door hangjongeren meerdere malen genoemd. Dit is niet ondenkbaar aangezien het bos vooral tijdens zomerse nachten ook herhaaldelijk gebruikt wordt door hangjongeren, die al of niet met gebruik van brommers en de nodige biertjes in het verleden voor onrust hebben gezorgd. Dit soort plekken hebben in het verleden dan ook vaak dit soort problemen veroorzaakt.

Ook de al eerder genoemde zorgen bij de eerder beschreven paragrafen over de omvang van de bouw en het verlies van de bomen gelden hier.

6. Verlies privacy omwonenden en verlies uitzicht en zon.

In tegenstelling tot de bewoners van de nieuw te ontwikkelen appartementen zullen de huidige bewoners aan de Zomerzorgelaan en de winkelstraat hun zon overdag bijna volledig gaan verliezen. Alleen tijdens hoogzomer zullen sommige woningen nog een korte tijd zon gaan ontvangen. De nieuwe woningen daarentegen zullen, gezien hun ligging zowel voor als achter regelmatig de zon gaan zien. Verlies aan zonlicht wordt door veel mensen als een groot verlies worden ervaren. Bovendien zal mogelijk de vochtigheid in huis een probleem kunnen gaan vormen. Een aantal bewoners heeft ook aangegeven dat zij hun privacy gaan verliezen omdat de nieuwe bewoners volop zicht op hun privé-leven krijgen.

De meeste van dit soort klachten worden veroorzaakt door de hoogte en omvang van dit bouwwerk. Voor sommigen is ook de korte afstand tot de bestaande bebouwing een probleem.

7. Behoud Albert Heijn

De vrees bestaat dat als gevolg van de te verwachten problematiek rond laden en lossen, parkeren, toegankelijkheid en bereikbaarheid en het niet goed oplossen van het koelen en verwarmen van de winkel Albert Heijn dit dorp gaat verlaten.

Er is ook op uw laatste A3 presentatie geen enkele plek te vinden voor de omvangrijke koel- en verwarmingsinstallaties. Installaties die noodzakelijk zijn om te voldoen aan de eisen die zijn gesteld aan een supermarkt. Ook een langdurig bouwproces boven, rond en onder de winkel zou een motivatie voor Albert Heijn kunnen zijn om de overeenkomst met Cobraspen, de eigenaar van het pand, te ontbinden

met een schadeclaim richting de ontwikkelaar.

Dit is niet iets waar inwoners en winkeliers op zitten de wachten. Verlies van een supermarkt op deze plek zou de doodsteek van het winkelcentrum kunnen inluiden. Zijn die paar extra appartementen dit risico waard? Wij denken van niet.

Conclusie

Wij zijn van mening dat dit project te megalomaan van opzet is. Het kent grote projectrisico's, zowel op technisch als op financieel vlak. Daarnaast heeft het een sterk negatieve uitwerking op de kernfuncties van deze locatie.

Cobraspen gaat wel heel ver over de grenzen van het laatste, zeer jonge, bestemmingsplan heen. Wij gaan er dan ook vanuit dat een wijzigingsprocedure van dit bestemmingsplan noodzakelijk is. Ook de noodzakelijke legalisatie van de illegale winkeluitbreiding op de begane grond van het kantoor, welke een enkelvoudige kantoorbestemming heeft, zal hier waarschijnlijk in meegenomen moeten worden.

Beter zou het zijn om een veel kleinschaliger opzet te maken, waarbij rekening wordt gehouden met de hiervoor genoemde bezwaren.

Ook zal het veel beter zijn als de ontwikkelaar met een open vizier de gemeente en zijn inwoners tegemoet treedt en zich niet verschuilt achter gesloten deuren en onvolledige informatie en halve waarheden.

Bovenstaande bedenkingen en bezwaren bespreken wij graag volgende week woensdag met u. Wellicht kunt u op een aantal punten al meer duidelijkheid geven of zorgen weg nemen.

Met vriendelijke groet,

Namens de Stichting Bewoners Belangen Bloemendaal Dorp
Huib Lubbers (voorzitter)
Pascale Simons (secretaris)