

# PROJECT BLOEMENDAALSEWEG BLOEMENDAAL

## Participatieverslag

Participatieavond 01-09-2022

Dit participatieverslag bevat de opbrengst van de Participatieavond van 1 september 2022 binnen het Participatieproject Bloemendaalseweg (AH) te Bloemendaal. Deze inbreng is verzameld in de participatiefase van het proces.

21-10-2022

Versie 1.4

## 1.0 Participatieproces Bloemendaalseweg

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 13 appartementen, 280 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 20 parkeerplaatsen in de kelder plus 4 boven het maaiveld. 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 kan worden. Vervolgens bepaalt de projectontwikkelaar in afstemming met de gemeente de haalbaarheid van dit project.

Het doel van dit specifieke participatieproces is om het mogelijk te maken dat alle direct belanghebbenden hun zorgpunten kunnen uiten en hun bijdrage kunnen leveren aan oplossingsrichtingen voor een aantal vraagstukken. Na de verkennende fase (zie het [Participatieverslag van 18 augustus 2022](#)) is op 1 september 2022 een Participatieavond voor alle direct belanghebbenden georganiseerd.

Dit deel 2 van het Participatieverslag bevat de opzet en opbrengst van de avond en de vervolgstappen die gezet gaan worden, inclusief door wie en wanneer een terugkoppeling over de uitkomst van die vervolgstappen verwacht kan worden.

## 2.0 Daadwerkelijk samen denken – werkwijze

De fase van daadwerkelijk samen denken volgt op de verkennende fase. Tijdens deze eerdere verkenning zijn de zorgpunten van alle direct belanghebbenden geïnventariseerd en uitvoerig besproken. De opbrengst van deze gesprekken vormen de basis voor de inhoud van de Participatieavond die in deze fase plaatsvindt. De avond heeft op 1 september 2022 plaatsgevonden met als doelen het vergroten van het wederzijdse begrip, het verminderen van de vragen bij de alle belanghebbenden en het vergroten van het vertrouwen in het proces.

Alle direct belanghebbenden zijn persoonlijk uitgenodigd om deel te nemen en een bijdrage te leveren aan deze avond. Ze zijn verzocht om zich vooraf te verdiepen in alle beschikbare informatie, zoals het participatieverslag deel 1 Verkennende fase, de documenten met antwoorden op veel gestelde vragen en alle schetsen die gemaakt zijn. Op deze manier is elke aanwezige op de participatieavond in staat gesteld met dezelfde kennisniveau over het project in dialoog te gaan. Wat een inhoudelijke en gelijkwaardige dialoog over oplossingen kan vergemakkelijken. Een dergelijke werkwijze vraagt van elke aanwezige dat men zich voorbereid.

## 2.1 De Participatieavond

Tijdens de Participatieavond hebben de ruim 40 aanwezigen in groepen gewerkt aan een thema aan dialoogtafels. Met als opdracht om gezamenlijk, vanuit verschillende invalshoeken en expertises, ideeën en oplossingen te bedenken om het bestaande ontwerp te verbeteren, zodat de zorgen en daarmee de weerstand, vermindert en de bouw mogelijk zou kunnen worden.

Door elkaar vragen te stellen en naar elkaar te luisteren ontstonden gesprekken over zorgpunten die men heeft met betrekking tot het project en kwamen mogelijke oplossingen naar boven. Deze zijn vastgelegd door de gespreksleiders en aan het eind van de avond met alle aanwezigen gedeeld.

Om de dialoog van de juiste feitelijke inhoud te voorzien hebben experts toelichting gegeven op de constructie achter het ontwerp en op het verwachte bouwproces op dit specifieke perceel. Bovendien zijn de experts aangeschoven bij de verschillende dialoogtafels om tijdens de gesprekken verder inhoudelijke informatie te kunnen geven en mee te kunnen denken.

De thema's waar men aan de tafels over in gesprek is gegaan, zijn 'de bouw', 'parkeerkansen', 'groen plein', 'bloemendaalse uitstraling' en 'wat verder ter tafel komt'. Het is een avond vol co-creatie geworden waar oplossingsrichtingen zijn ontstaan, die onderzocht kunnen worden door de initiatiefnemer en de gemeente. In paragraaf 2.2 wordt puntsgewijs aangegeven door wie de oplossingsrichtingen onderzocht gaan worden en wanneer terugkoppeling verwacht kan worden.

De avond werd ook door 9 raadsleden en de wethouder Nico Heijink bezocht. Hun rol was die van toeschouwer en luisteraar.

## 2.2 Zorgpunten & oplossingen

Zowel de direct belanghebbenden als de initiatiefnemer hebben zorgpunten over dit project. In Participatieverslag 1 over de Verkennende fase van dit proces zijn deze **zorgpunten** terug te vinden (zie [Participatieverslag deel 1, versie 1.2](#), en de losse bijlagen op dezelfde webpagina). Uit de reacties aan het eind van de avond werd duidelijk dat het werken aan oplossingen de aanwezigen het idee gaf dat er niet de zorgpunten geluisterd wordt. Om duidelijk te maken dat de zorgpunten niet uit het oog verloren zijn, worden ze ook in dit verslag benoemd. Zij vormen de basis voor de thema's die aan de dialoogtafels besproken zijn en dus ook voor de oplossingsrichtingen. Per thema gegroepeerd zijn dit de onderliggende zorgpunten:

- **Thema Bloemendaalse uitstraling** betreft de onderliggende zorgpunten:
  - De hoogte en omvang van het bouwontwerp voor de beoogde plek. Op de tekeningen van de projectontwikkelaar lijkt een vertekend beeld ten opzichte van de werkelijke situatie te zien te zijn;
  - Een 10% afwijking van het bestemmingsplan op in ieder geval 2 plekken
  - De stijl van het gekozen ontwerp binnen het beschermd dorpsgezicht, waar met name de colonnades genoemd worden;
  - De verwachte geluidsoverlast door de colonnades rondom de AH.
  - De zonlichtinval en de privacy worden verminderd door de hoogte van het ontwerp.
- **Thema Groen plein** betreft de onderliggende zorgpunten:
  - Het behouden van het groen rondom het perceel (bij voorkeur de bestaande bomen);
  - Het behouden van het plein karakter voor de AH. Het is nu een sociale ontmoetingsplaats en behoud hiervan is belangrijk;
- **Thema Parkeerkansen** betreft de onderliggende zorgpunten:
  - De mogelijkheid tot het creëren van voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners én de klanten van Albert Heijn en de winkelstraat;
  - Het in- en uitrijden van de parkeergarage door auto's zorgt mogelijk voor onveilige verkeerssituaties.
- **Thema De Bouw** betreft de onderliggende zorgpunten:
  - 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;

- 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;
- De verwachte overlast van de bouw in de straat en de onveilige verkeerssituaties die daardoor mogelijk kunnen ontstaan;
- De mogelijkheid van schade aan huizen en bouwrisico's die misschien nog niet voorzien zijn. Wordt dit gecompenseerd en, zo ja, hoe.
- **Thema Wat Verder ter Tafel Komt** – een extra thema specifiek voor de Participatieavond. Deze dialoogtafel was beschikbaar voor om zorgpunten te bespreken die niet onder andere thema's vallen en waar een aanwezige toch over in gesprek wil. In het overzicht met oplossingen is terug te vinden wat ter tafel is gekomen en waar een vervolgactie op genomen wordt.
- **Thema Duurzaamheid** – dit thema wordt in een mogelijke vervolgfase geadresseerd. Het onderliggende zorgpunt is:
  - Het is onduidelijk hoe duurzaam dit ontwerp gebouwd gaat worden

Een zorgpunt dat leeft, maar nog niet aan bod is gekomen, is hoe de toegang tot de winkelstraat aantrekkelijk te houden tijdens de bouwperiode. Zowel de ondernemers in de winkelstraat, als de direct omwonenden willen dat het winkelend publiek blijft komen, zowel voor de sociale veiligheid als het klantbehoud van de winkels. In een mogelijk vervolg wordt gezien hoe dit zorgpunt geadresseerd kan worden.

Elke oplossing die aangedragen is aan een dialoogtafel zou een (deel van een) zorgpunt kunnen wegnemen. Het overzicht van de richting van oplossingen op de volgende pagina en het daarbij aangeven van een verantwoordelijke en de verwachte terugkoppeling, geeft meer inzicht in waar de komende tijd aandacht aan gegeven gaat worden door de initiatiefnemer en de gemeente.

**De oplossingsrichtingen** staan hieronder per thema gegroepeerd. Achter elke oplossingsrichting staat de verantwoordelijke om een vervolgstap te zetten. Deze verantwoordelijke heeft aangegeven wanneer een terugkoppeling verwacht kan worden.

Oplossingsrichtingen	Verantwoordelijke	Verwachte terugkoppeling
<b>Bloemendaalse uitstraling</b>		
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	Januari 2023
Gebruik een lichtere kleur stenen in het ontwerp, zodat het gebouw minder kolossaal lijkt	Cobraspen / gemeentelijke Welstandscommissie	Januari 2023
Maak van de appartementen starterswoningen met deelauto's, zodat er minder parkeerplaatsen nodig zijn	Cobraspen / gemeente Bloemendaal	Januari 2023
<b>Groen &amp; plein karakter</b>		
Geef het gebouw een groener uiterlijk, bijvoorbeeld een geveltuin. Dit werkt mogelijk ook geluiddempend voor de omwonenden	Cobraspen / gemeente Bloemendaal	Januari 2023
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 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 oplossingsrichtingen
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 oplossingsrichtingen
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	Januari 2023
<b>Parkeerkansen</b>		
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 geopperd om tot een oplossing te komen.	Gemeente Bloemendaal	Januari 2023
<b>De Bouw</b>		

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	Januari 2023
Inzet van verkeersregelaars tijdens de bouw, zodat veiligheid voor iedere voorbijganger en automobilist gewaarborgd is	Gemeente Bloemendaal / Cobraspen	Zie FAQ link onder de tabel
Bouw minder appartementen, zodat de bouwoverlast ook minder is	Cobraspen	Januari 2023
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	Januari 2023
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	Januari 2023
<b>Wat Verder Ter Tafel Kwam</b>		
Zet aantrekkelijke acties op om winkelend publiek aan te trekken	Nader te bepalen in een mogelijk latere fase van dit bouwproject	
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	Januari 2023

[Bekijk de FAQ hier](#)

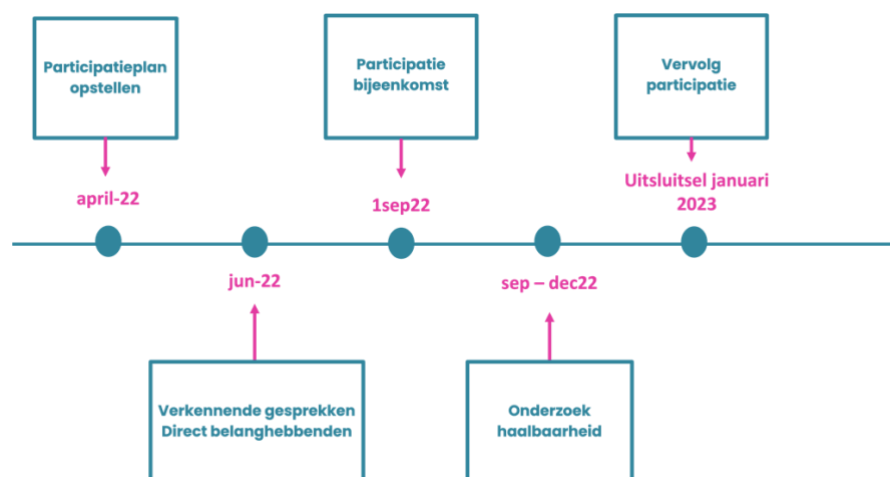
Naast de bovenstaande oplossingen zijn een aantal vragen gesteld door de direct belanghebbenden aan de dialoogtafels. Deze staan in bijlage 1, inclusief hun antwoord.

### 3.0 Vervolgstappen

Een actieve participatie als deze nodigt elke belanghebbende uit om een bijdrage te leveren aan het oplossen van zorgpunten. Elke belanghebbende heeft daarin zijn eigen rol. De gemeente om het kader te stellen, eventueel bij te stellen, toezien op de participatie en besluiten nemen; de projectontwikkelaar om te luisteren en te onderzoeken wat haalbaar is binnen de gemeentelijke kaders en de direct belanghebbenden om aan te geven waar hun zorg zit en vervolgens constructief mee te denken aan oplossingsrichtingen. Het is een samenwerking tussen de drie partijen, waarbij eenieder steeds opnieuw uitgenodigd wordt om de eigen verantwoordelijkheid te nemen en actief mee te participeren.

Een observatie is dat deze wijze van participeren nog relatief onbekend is en bij een eventuele vervolgbijeenkomst meer uitleg vooraf vraagt. Een voorbeeld wat dit duidelijk maakt, is het feit dat de gemeente en initiatiefnemer meer dan 80 vragen uit de verkennende fase hebben beantwoord en gepubliceerd voor de Participatieavond, waardoor een aantal zorgen mogelijk al weggenomen hadden kunnen zijn. Daar lijkt niet bij elke aanwezige van de Participatieavond zich van bewust te zijn. Het benadrukken van de mogelijkheid om via de nieuwsbrief van de initiatiefnemer volledig geïnformeerd te blijven over de voortgang, de verslaglegging en de beantwoorde vragen, blijft een belangrijk aandachtspunt. Evenals de uitnodiging om zich vooraf te verdiepen in die informatie. Het daadwerkelijk de geboden informatie doornemen, is aan elke direct belanghebbende.

De vervolgstappen, zoals in het overzicht van paragraaf 2.2 genoemd zijn en de termijn die eraan gekoppeld is, geeft een planning voor het verdere verloop van dit Participatieproces. De planning ziet er als volgt uit:



Zodra de haalbaarheid bekend is, wordt dit vanuit de initiatiefnemer gecommuniceerd. Gaat het project door, dan wordt ook op dat moment duidelijk wanneer het voorlopig ontwerp gepresenteerd gaat worden. Het streven is om dit in januari 2023 bekend te maken.

De inhoud van dit Participatieverslag over het daadwerkelijk samen denken wordt voor iedere belangstellende beschikbaar en is terug te vinden op de website van Cobraspen. De link wordt in hun eerstvolgende nieuwsbrief geplaatst.

#### Bijlage(n)

- 1) Aanvullende vragen van de direct belanghebbenden en de antwoorden van Cobraspen, respectievelijk de gemeente Bloemendaal



- 2) Schets van oplossing om Groen Plein karakter te verbeteren. Deze is op de Participatieavond van 01-09-2022 gemaakt

## Bijlage 1

NB. De nummering sluit aan op het Participatieverslag 1 Verkennende Gesprekken van 18 augustus 2022

### 4. Algemene vragen vanaf de thematafels op de Participatieavond

- 1) Wat is de positie van Albert Heijn in dit participatieproces?  
**Antwoord Cobraspen:** Cobraspen is eigenaar van het pand en verhuurder. Ahold (Albert Heijn) is huurder. Tussen verhuurder en huurder worden er afspraken gemaakt inzake de ontwikkeling. Ahold heeft geen rol in het participatieproces. Zie verder de FAQ.  
**Antwoord gemeente Bloemendaal:** Albert Heijn aan de Bloemendaalseweg wordt beschouwd als een direct belanghebbende en kan participeren in het participatieproces, als ze dit zelf willen.
- 2) Waar vinden we de respons op de eerder geleverde input?  
**Antwoord Facilitator:** de respons op de eerder geleverde input van de Verkennende gesprekken vindt u terug in het document Participatieverslag 1 Verkennende gesprekken van 18-08-2022. Wilt u meer informatie over het participatieproces, dan kunt u het Participatieplan doornemen. Deze en andere relevante documenten zijn terug te vinden op <https://cobraspen.nl/projecten/bloemendaalseweg/>
- 3) Is er nagedacht over een schadevergoeding voor de uren dat er minder zonlicht is in de huizen aan de overkant van het bouwproject?  
**Antwoord gemeente Bloemendaal:** In de Anterieure Overeenkomst worden zaken geregeld over planschade en nadeelcompensatie.
- 4) Wie is verantwoordelijk voor de waardevermindering van de omliggende woningen?  
**Antwoord gemeente Bloemendaal:** In de Anterieure Overeenkomst worden zaken geregeld over planschade en nadeelcompensatie.

### 5. Thema Bloemendaalse uitstraling (vraag vanaf de thematafel op de Participatieavond)

- 1) Is dit een oplossing om lager te kunnen bouwen: de binnentuin hoger maken, zodat op de laag eronder meer woningen passen en de bovenste laag niet nodig is?  
**Antwoord Cobraspen:** Het bestemmingsplan bepaald de bouwmogelijkheid (hoogte). Het bestemmingsplan laat niet toe dat het midden hoger wordt. Tevens is de daktuin belangrijk voor de daglichttoetreding.

### 6. Thema De Bouw (vragen vanaf de thematafel op de Participatieavond)

- 1) Is bekend dat de bouw aan de Potgieterweg veel trillingoverlast en schade aan woningen heeft veroorzaakt?

- Antwoord gemeente Bloemendaal:** ja, dat is bekend
- 2) Is bekend dat veel omringende huizen op staal zijn gefundeerd en dus kwetsbaar zijn voor trillingen en grondwaterdaling?
- Antwoord Cobraspen:** Het ontwerp bevindt zich nu in schetsontwerp fase. Onderdeel van vergunning en bouwmethode is bodemonderzoek. Daarnaast zal er trillingvrij geheid worden.
- 3) Is trillingvrij echt trillingvrij of bestaan er bepaalde trillingnormen?
- Antwoord Cobraspen:** Trillingvrij is echt trillingvrij.
- 4) Is schade te verwachten aan de omliggende panden?
- Antwoord Cobraspen:** In beginsel niet, calamiteiten uitgesloten. Zie verder FAQ veiligheid en impact tijdens bouwfase.
- 5) Wie wordt bij de gemeente verantwoordelijk en aanspreekpunt voor 'bouwoverlast'?
- Antwoord gemeente Bloemendaal:** Het plan is nog niet concreet genoeg om hier nu concreet antwoord op te geven in de vorm van een naam. 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.
- 6) Is het mogelijk een contract te maken over het bouwproces?
- Antwoord Cobraspen en gemeente Bloemendaal:** Er worden afspraken vastgelegd in een BLVC plan welke afgestemd wordt met de Gemeente.
- 7) Hoe wordt overlast voor de naastgelegen ijssalon beperkt?
- Antwoord Cobraspen:** Dit geldt voor elk buurperceel en zal uitgewerkt worden
- 8) Waar wordt voorzien dat de koelinstallaties van de Albert Heijn blijven tijdens de bouw?
- Antwoord Cobraspen:** Het onderzoek bevindt zich nu nog in ontwerpfase. Bij de uitwerking van het bouwplan zal dit vraagstuk met adviseurs besproken worden.
- 9) Waar blijven de winkelwagens en fietsen van winkelend publiek tijdens de bouw?
- Antwoord Cobraspen en gemeente Bloemendaal:** Er worden afspraken vastgelegd in een BLVC plan welke afgestemd wordt met de Gemeente.
- 10) Wordt de Zomerzorgelaan afgesloten ter hoogte van de Albert Heijn? Hoe wordt het laden en lossen voor de Albert Heijn voorzien?
- Antwoord Cobraspen en gemeente Bloemendaal:** Nee de Zomerzorgelaan wordt niet afgesloten. Het laden en lossen van bouwmaterialen wordt afgestemd met Ahold.
- 11) Is het nodig de grondwaterspiegel tijdens de bouw te verlagen?
- Antwoord Cobraspen:** Het ontwerp bevindt zich nu in schetsontwerp fase. Onderdeel van vergunning en bouwmethode is bodemonderzoek.
- 12) Is een kraan nodig bij de bouw en waar komt deze dan te staan?
- Antwoord Cobraspen:** Ja, echter de bouwmethodiek moet nog uitgewerkt worden. Zie FAQ.
- 13) Hoe gaat het besluitvormingsproces over dit project straks verlopen?

**Antwoord Cobraspen:** Zie FAQ, uiteindelijk is het aan de Gemeenteraad om besluit te nemen over het project.

**Antwoord gemeente Bloemendaal:** Het officiële besluit om dit project mogelijk te maken zal door de gemeenteraad van Bloemendaal genomen moeten worden. De vergaderingen van de gemeenteraad zijn openbaar toegankelijk en voor iedereen te volgen. Het participatieverslag zal met de gemeenteraad gedeeld worden voorafgaand aan de besluitvorming, zodat de gemeenteraad op de hoogte is van de gedachten van betrokkenen over de verschillende aspecten.

- 14) Is bekend dat de bouw van de twee cilinders (trap en lift) van het huidige kantoorgebouw het torentje van de woning op de hoek Koepellaan / Zomerzorgelaan heeft laten verzakken?

**Antwoord Cobraspen:** Wij zijn hier niet bekend mee.

**Antwoord gemeente Bloemendaal:** nee, wij zijn hier niet bekend mee.

## 7. Additionele vragen Parkeerkansen van Stichting Bewonersbelangen Bloemendaal Dorp

- 1) Kunt u het akkoord van de gemeente met de invulling van de minimale parkeereis en dat dit geen belemmering is voor het project, overleggen?

**Antwoord Cobraspen / gemeente Bloemendaal:** Ambtelijk is aangegeven dat het aantal parkeerplaatsen zoals nu aangegeven voldoet aan de eisen uit de Parkeernota. Het gaat dan om 1,5 parkeerplaats voor een gemiddeld appartement en voor een groot appartement 2 parkeerplaatsen.

- 2) Tijdens de Participatie avond werd ons verteld dat er van een parkeersysteem met 3 verticale posities gebruik gemaakt gaat worden. Dit zou met een autohoogte van 1.80 meter, gecombineerd met ruimte voor de liftconstructies een minimale hoogte van ongeveer 6 meter betekenen. De huidige kelderhoogte is 2.20 meter dit vereist een extra verdieping 3.80 meter. Klopt dit of heb ik het mis? Wat is de maximale autohoogte, breedte en lengte die in dit project wordt geaccepteerd?

**Antwoord Cobraspen:** Het gaat niet om 3 verticale posities. Het gaat om een dubbel lift systeem (2 auto's per positie) welke onafhankelijk van elkaar in en uit kunnen rijden omdat het een lift betreft waardoor de auto op kelderniveau kan komen. Op de avond is ook verteld dat de technische uitwerking van de lift nog moet plaatsvinden, maar dat er wel al contact geweest is met een leverancier van een dergelijk systeem. Momenteel is dit nog op schetsontwerp niveau.

## 8. Additionele en verdiepende vragen direct omwonenden Zomerzorgelaan

- 1) Blijven de parkeerplaatsen op het plein aan de westzijde van AH en tegenover de wijnkoperij behouden?

*Aanvullende vraag op vraag 10, Participatieverslag 1 Verkennende Fase*

**Antwoord Cobraspen:** Aan de westzijde van de Albert Heijn liggen 8 parkeerplaatsen

welke op 50% op grond van Cobraspen liggen. 4 van deze plaatsen worden derhalve voor het project ingezet. De parkeerplaatsen bij de wijkoperij zijn geen onderdeel van het project.

- 2) De kelder is nogal krap bemeten en de voorgestelde parkeeroplossing vraagt veel stuurmanskunst. Is de indeling van de parkeerkelder door een verkeerskundige getoetst met sleeplijnen? (Nb een niet bereikbare parkeerplaats betekent het verlies van 2 pp ofwel 10% door het werken met autoliften)

*Aanvullende vraag op vraag 38, Participatieverslag 1 Verkennende Fase*

**Antwoord Cobraspen:** Het ontwerp bevindt zich in schetsontwerp. De garage zal uitgewerkt worden door adviseurs. Vooralsnog is het schetsontwerp volgens de normen parkeren stallingsgarage en voorschriften parkeersysteem wat toegepast wordt.

- 3) Overlevingskans van de Plataan.

*Aanvullende vraag op vraag 44, Participatieverslag 1 Verkennende Fase*

**Antwoord Cobraspen:** Bij het kandelaberen zal boomspecialist Copijn ingezet worden. Zie verder de Cobraspen FAQ over de bomen.

- 4) Blijft de Rode Beuk behouden (toelichting: hoewel op tekening slecht te zien maar de uitbreiding van de parkeerkelder gaat ten koste van een groot deel van het wortelstelsel van de Rode Beuk. Staat deze ingreep gelijk aan kap? Wordt deze vergunning verleend?)

*Aanvullende vraag op vraag 45, Participatieverslag 1 Verkennende Fase*

**Antwoord Cobraspen:** Het wortelstelsel is geen onderdeel van de vergunningsaanvraag.

- 5) Is de Rode Beuk ziek zoals in de beginselaanvraag wordt beweerd? (5-2-2020, blz 3)

*Aanvullende vraag op vraag 46, Participatieverslag 1 Verkennende Fase*

**Antwoord Cobraspen:** Zie de Cobraspen FAQ voor het antwoord over de bomen

- 6) Het bestemmingsplan wordt in hoogte overschreden. De kap is aan de Bloemendaalseweg grillig van vorm. Welke hoogtemaat wordt aangehouden? De hoogste daknok, het torentje of een gemiddelde?

*Aanvullende vraag op vraag 16, Participatieverslag 1 Verkennende Fase*

**Antwoord Cobraspen:** De hoogte is gemeten vanaf entree Zomerzorgerlaan tot en met de nok van het gebouw. Zie FAQ, voor het antwoord over de omvang van het project.

- 7) Hoelang gaat de bouw duren en hoelang duurt de slooffase?

*Aanvullende vraag op vraag 56, Participatieverslag 1 Verkennende Fase*

**Antwoord Cobraspen:** Het betreft hier een schetsontwerp, dit zal in een latere fase aan bod komen, vermoedelijk circa 18 maanden.

- 8) Gaat u schade aan de op staal gefundeerde woningen als gevolg van grondwaterbemaling voorkomen?

*Aanvullende vraag op vraag 58, Participatieverslag 1 Verkennende Fase*

**Antwoord Cobraspen:** Het betreft hier een schetsontwerp. Onderdeel van uitwerking is een bodemonderzoek waarbij voor een dergelijke vraag een adviseur zal aansluiten bij het ontwerp team. Uitgangspunt is geen schade.

- 9) Verschillende vragen over de bereikbaarheid van en de veiligheid in de Zomerzorglerlaan tijdens de bouw

*Aanvullende vraag op vraag 61, Participatieverslag 1 Verkennende Fase*

**Antwoorden Cobraspen:** Elk bouwproject gaat gepaard met overlast. Als ontwikkelaar proberen we dit overlast tot een minimum te beperken. Momenteel bevindt het plan zich nog in de fase schetsontwerp en wordt er nu bepaald of het plan, met eventuele aanpassingen die voortkomen uit het participatieproces, haalbaar is. Eventuele vragen over overlast gedurende de bouw kunnen nog niet beantwoord worden. Veel van deze vragen zijn voor de aannemer die het project gaat bouwen en/of worden vastgelegd in een BLVC (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) welke afgestemd wordt met de Gemeente en omwonenden.

- 10) Is bij de ruimtelijke beschouwing overwogen om de "binnentuin", eventueel om te draaien zodat de tuinkant aan de Zomerzorglerlaan ligt en aan deze kant het pand daardoor minder massief is? Zo ja, om welke redenen is dat niet doorgezet?

*Aanvullende vraag op vraag 8, Participatieverslag 1 Verkennende Fase*

**Antwoorden Cobraspen:** Nee. Het betreft hier een schetsontwerp dat binnen de grenzen van het bestemmingsplan ontworpen is waarbij de bestemmingsplan hoogtes bepalend zijn geweest om voldoende volume te kunnen realiseren met de daarbij behorende parkeernorm. Doel is herstel van de gevelwand (doel van het ontwerp) aan de straatzijde, afgezien daarvan is het achterliggende gebied qua uitzicht en daglichttoetreding zeer slecht. Bovendien mag het bestemmingsplan-technisch niet (binnentuin kan niet bebouwd worden).

- 11) Gaat u toestaan dat de aannemer het grondwater wegpompt?

*Aanvullende vraag op vraag 58, Participatieverslag 1 Verkennende Fase*

**Antwoorden Cobraspen:** Het betreft een schetsontwerp. Bodemonderzoek is onderdeel van een latere fase waarbij grondwater ook aan de orde komt.

- 12) Kunt u alsnog antwoord geven op de vraag of deze extra kostenposten zijn opgenomen in de bouwkostenraming of dat er met standaard kengetallen is gerekend?

*Aanvullende vraag op vraag 29, Participatieverslag 1 Verkennende Fase*

**Antwoorden Cobraspen:** Het is nu opgebouwd vanuit standaard kengetallen en op basis van ervaring zoals gebruikelijk in schetsontwerp fase. Kosten in de bouw zijn momenteel aan het stijgen.

- 13) Op Participatieavond is gesproken over trillingvrij de fundering leggen. Op de vraag of het betaalbaar en niet om kostentechnische redenen naderhand zal worden besloten om toch te heien of trillen was kon geen antwoord worden gegeven. Dat antwoord zien wij gaarne op korte termijn tegemoet.

**Antwoorden Cobraspen:** Het betreft hier een schetsontwerp. Het ligt nu voor de hand dat de trillingvrij geheid wordt. De benodigde onderzoeken die hiervoor nodig zijn komen in een latere fase aan bod.

*Aanvullende vraag op vraag 73, Participatieverslag 1 Verkennende Fase*

- 14) Wat kunnen we met de toegewezen contactpersoon voor tijdens de bouw afstemmen?

**Antwoorden Cobraspen:** zie het antwoord in dit document bij vraag 6.6 en 6.9 Thema De Bouw.

*Aanvullende vraag op vraag 72, Participatieverslag 1 Verkennende Fase*

- 15) Meerdere vragen over planschade:

- a. Wat betekent dat?
- b. Wat is planschade en waarom moet dat bij de Gemeente worden gemeld?
- c. Gaat dat enkel om schade ten gevolge van het bouwplan (bijvoorbeeld afname van de verkoopwaarde van omliggende woningen door schaduwwerking) of ook om schade aan de omliggende woningen ten gevolge van de uitvoering?
- d. Wat moeten omwonenden doen om juridisch hard aan te tonen dat schade het (in)directe gevolg is van de bouw.
- e. Wordt van omwonenden verwacht dat zij de kosten voor een nulmeting voor hun rekening nemen?
- f. Ligt de bewijslast bij omwonenden?

*Aanvullende vraag op vraag 74, Participatieverslag 1 Verkennende Fase*

**Antwoorden Cobraspen:** Als ontwikkelaar zullen we voor start bouw een gespecialiseerd bureau inhuren om een nulmeting uit te laten voeren bij omringende panden. Zie voor volledige uitleg FAQ Veiligheid en impact tijdens bouwfase.

**Antwoorden gemeente Bloemendaal:** Alle punten omtrent planschade zullen in de later te sluiten Anterieure Overeenkomst nader besproken worden, waardoor er op dat moment meer duidelijkheid over komt.

- 16) Worden de gemeenteraadsleden ook geïnformeerd over de kwaliteit van het participatieverslag volgens betrokkenen? Bijvoorbeeld of de beantwoording van de door hen geuite zorgen afdoende is.

*Aanvullende vraag op vraag 2, Participatieverslag 1 Verkennende Fase*

**Antwoord gemeente Bloemendaal:** De gemeenteraadsleden zullen de stukken rondom het participatieproces ontvangen. Indien betrokken het idee hebben dat hun mening niet goed vertegenwoordigd wordt in het participatieverslag horen we dat graag, zodat daar tijdig aan gewerkt kan worden. Daarnaast is het voor iedereen ook mogelijk zelf informatie naar de raadsleden te sturen. Meer informatie over hoe dit gedaan kan worden is te vinden op: [gemeenteraad.bloemendaal.nl](http://gemeenteraad.bloemendaal.nl)

- 17) Kan de gemeente bevestigen dat het trottoir en de parkeerplaatsen grenzend aan de noordgevel van Albert Heijn door verjaring openbaar terrein zijn geworden. Indien ja, bent u dan voornemens om bebouwing van dat terrein toe te staan?

*Aanvullende vraag op vraag 4, Participatieverslag 1 Verkennende Fase*

**Antwoord gemeente Bloemendaal:** De vragen over verjaring zijn niet gemakkelijk te beantwoorden. Hier is een uitgebreid onderzoek voor nodig. Voor elk kadastraal nummer dat betrokken is bij de vraag apart. Dat kost veel tijd. Op dit moment is het project nog niet concreet genoeg om, waardoor de aanleiding ontbreekt op dit uit te zoeken. Mocht

het project doorgang vinden en er in de toekomst aanleiding is dit vraagstuk uit te zoeken, zal dat zeker worden gedaan.

Bijlage 2

