

# 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 Parkeeransen**

- 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.