

Zienswijzen op het nieuwe AH-plan en het participatieproces tot nu toe; onduidelijkheid, ruis en onrust

reactie van omwonenden, 29 januari 2024

Bevindingen voorafgaand aan de inloopavond op 25 januari 2024 op basis van de tekeningen

Nadat er over het nieuwe plan op 19 januari 2024 in het Haarlems Dagblad was gepubliceerd, mochten wij er op 22 januari ook eindelijk kennis van nemen. Dit bood ons de volgende inzichten:

- lang niet alle kritische vragen en opmerkingen gemaakt op en na de participatiebijeenkomst op 1 september 2022 over het toenmalige plan hebben geleid tot acceptabele aanpassingen en verbeteringen;
- het gebouw wordt in de lengte, breedte en hoogte nog steeds te groot. Groter ook dan het bestemmingsplan toelaat. Dit blijft niet zonder nadelige gevolgen;
- de hoek Zomerzorgelaan/Bloemendaalseweg - het hart van Bloemendaal-dorp - is nu al vaak zwaar belast. In het nieuwe plan wordt de ruimte hier net als bij het oude plan veel kleiner waardoor het nóg krappere, onoverzichtelijker en gevaarlijker wordt. Dit geldt ook voor de situatie waar de toegang tot de appartementen pal naast de laad- en losoprit van AH is gepland;
- aan de kant van de Bloemendaalseweg komt het gebouw een stuk naar voren, waardoor het voetgangersgebied, de fietsenstallingen en wellicht ook de winkelwagens van AH in het gedrang zullen komen;
- en ook de plataan kan dan in het nieuwe plan niet blijven staan. Eventuele verplaatsing leidt noodzakelijkerwijs tot een zware snoei (kandelaberen) van de takken om hem nog een kans te geven op zijn nieuwe plek; hij zal dan nooit meer zo mooi en beeldbepalend worden als hij nu is;
- de presentatieplaten bij de inloopavond lijken met een 'makelaars-groothoeklens' te zijn gemaakt en geven daardoor een veel te rooskleurig beeld van de omvang van de ruimtes rond het gebouw;
- het penthouse op de derde etage overschrijdt de maximaal toegestane bestemmingsplanhoogte ruimschoots en heeft voor de plankwaliteit geen toegevoegde waarde en kan/moet worden geschrapt. Van een mogelijke vrijstelling dient geen gebruik te worden gemaakt; zo'n vrijstelling is geen automatisme waarop de projectontwikkelaar recht heeft;
- conform de [Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019](#) dient ten minste een derde van de woningen, dus minimaal vijf woningen, als sociale huurwoning gerealiseerd te worden. Bij het beoogde aantal van vijftien woningen is afkoop van deze verplichting volgens de verordening niet toegestaan. De ontwikkelaar gaat echter uit van middeldure tot dure appartementen;
- gelet op de wijziging van de bestemming "kantoor" in woningen dient conform het vigerende Bestemmingsplan (vastgesteld in 2019; art. 11.4) ten minste een derde van de woningen als sociale huurwoning gerealiseerd te worden. Bij deze verplichting is geen afkoopregeling van toepassing;
- gelet op de wijziging van de bestemming "kantoor" in woningen dient er ook conform het Bestemmingsplan bij elke woning in voldoende mate in de parkeerbehoefte op eigen terrein te worden voorzien, conform de parkeernormen van de gemeente Bloemendaal;
- de plek voor AH is nu al een magneet voor (hang)jongeren, die helaas nogal eens voor overlast zorgen. Gelukkig zijn BOA's en de politie hier attent op. Maar de geplande arcades zullen een onaanvaardbare extra aanzuigende werking hebben, waarbij de overlast permanent zal zijn. Het zal een soort clubhuis worden;
- het aantal woningen in het nieuwe plan is zelfs groter dan in het plan van 2022. De parkeerdruk in het gebied wordt veel te groot. Het is een illusie dat (al dan niet betaalde) parkeerplaatsen op de Potgieterweg iets oplossen. Parkeerplek-zoekers zullen veel sluipverkeer in de buurt veroorzaken, waarbij zij zoekend naar een gratis plek, dichterbij dan het tweede gedeelte van de Potgieterweg, rondjes rijden in de omliggende nauwe woonstraten. De parkeerplek die zij dan innemen gaat ten koste van de parkeerruimte van de bewoners van die straten.

Inzichten uit snipper-informatie, ruis en geruchten op en na de inloopavond op 25 januari 2024

De opzet van de inloopavond in een zaaltje bij de C op de Hoge Duin en Daalseweg (waarom daar en niet bijvoorbeeld in de veel gemakkelijker te voet en per fiets bereikbare aula van de Hartenlust MAVO ?) in vier tijdsblokken maakte dat de één toevalligerwijs dit hoorde en de ander weer dat. Zo komen er hap-snap wat inzichten bij.

- Bijvoorbeeld over de parkeerkelder: bij het plan van 2022 merkten wij op dat het ontwerp voor de parkeerkelder volstrekt ondeugdelijk was. Die zou dan ook in de praktijk niet gebruikt worden, voorspelden wij. Onze kritiek blijkt nu uit zijn verband te zijn gerukt, omdat wordt gesteld dat wij als omwonenden geen parkeervoorziening, zoals een parkeerkelder, zouden willen in het ontwerp. Dit is natuurlijk flauwekul;
- de (presentatie)tekeningen geven een onvolledig beeld van het ontwerp en de omgeving daarvan:
 - zo ontbreken tekeningen van de straatprofielen in de Zomerzorgelaan en de Bloemendaalseweg die een eerlijker beeld geven van het ruimtegebruik. De nieuwe gevel met uitkragende erkers aan de Zomerzorgelaan komt 2,5 tot 3,3 meter naar voren, waardoor de afstand tussen overburen veel kleiner is dan het bestemmingsplan bepaalt;
 - ook de bezonningseffecten zijn beter te zien in dit soort helaas ontbrekende straatprofielen dan in de bezonningsplattegronden die wel zijn opgenomen. Bovendien ontbreekt er een aantal bezonningsplattegronden van de huidige situatie om onduidelijke redenen;
 - de 'achterzijde' van het gebouw, gezien vanaf de Zomerzorgelaan - dus met de gevel grenzend aan Zomerzorgelaan 46 / Bloemendaalseweg 74 - is vrijwel niet in beeld gebracht;
 - bij die 'achterzijde' blijkt een balkon vrijwel tegen het erf van Zomerzorgelaan 46 te zijn gepland, hetgeen niet is geoorloofd (art. 5:50 BW);
 - ook blijkt bij nadere bestudering dat er een ruimte voor installaties (van AH, nemen wij aan) is gepland direct naast ditzelfde erf. Op deze plek gaat dit vermoedelijk voor veel (geluids-) overlast zorgen. Waarschijnlijk is het dak van het kantoorgebouw waar nu het penthouse is gepland een veel betere plek hiervoor;
 - de onzekerheid over hoe het plan er aan deze achterzijde uitziet, is voor deze naaste burensowieso onacceptabel. Hier doemt het beeld op van de huisjes ingeklemd door het Victoriahotel in Amsterdam en het beeld van Van der Pigge ingeklemd door V&D in Haarlem;
- er is ruis over het gedurende de bouw open blijven van Albert Heijn:
 - want ook nu weer werd gesteld dat het ontwerp met arcades niet anders kan, omdat AH tijdens de bouw hier openblijft. En ook nu weer vragen wij ons zeer af wat het realiteitsgehalte hiervan is. Hoe dan ook, deze 'randvoorwaarde' mag nooit een reden zijn om een slecht ontwerp te accepteren dat minstens een halve eeuw blijft staan en waarbij nota bene buiten de maten van het bestemmingsplan wordt gebouwd;
 - zo gaat er ook een gerucht dat er bij de bouw gedurende enkele weekenden een aantal betonnen kolommen door het dak van AH zullen worden gehengst;
- over het bouwproces op zich en de bouwactiviteiten is het nog helemaal niet gegaan. Vanzelfsprekend zal er een tijdlang heel veel overlast zijn, waarbij het gebied van de Zomerzorgelaan/Bloemendaalseweg lange tijd afgesloten zal zijn;
- klopt het dat de gemeente haast heeft met de tijdelijke afsluiting van de Bloemendaalseweg, zodat gelijktijdig met het bouwplan de riolering kan worden verbeterd?;
- en als AH per se open moet blijven betekent dit dan ook nog dat alle bouwactiviteiten, inclusief zaken als materiaalopslag en bouwkransen buitenom moeten gebeuren, waardoor de wegafsluitingen compleet zullen zijn? Dit betekent dan ook voor een open AH dat die het vrijwel zonder klanten zal moeten stellen en dat ook de overige winkeliers langdurig stevig de dupe zullen zijn;
- is er überhaupt aandacht voor de veiligheid van het winkelend publiek als Albert Heijn open blijft met een bouwplaats er boven en ernaast?

Het participatieproces tot nu toe

Helaas krijgen wij het gevoel dat het nog niet echt lukt om in het participatieproces een open, eerlijke communicatie tot stand te brengen tussen de partijen die bij de projectontwikkeling zijn betrokken en ons als belanghebbende omwonenden. Ons bekruipt ook het gevoel dat er strategisch geïnformeerd en overlegd is en wordt.

- Toen wij begrepen dat er door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) een nieuw bouwplan was besproken, hebben wij op 19 december 2023 direct aan de projectontwikkelaar gevraagd om z.s.m. het plan en de tekeningen te mogen ontvangen die behandeld zijn in de ARK. Antwoord: De tekeningen worden gedeeld en persoonlijk toegelicht op de Inloopavond op 25 januari 2024. Zo werd ons dus geen mogelijkheid gegund om vooraf kennis te nemen van het plan;
- op 19 januari 2024 was er wel een publicatie in het Haarlems Dagblad over het nieuwe plan. Aanleiding voor ons om nogmaals te vragen naar het plan en de tekeningen;
- op 22 januari hebben we eindelijk kennis kunnen nemen van het plan, die toen pas op de website van Cobraspen zijn gezet;
- drie dagen later, op 25 januari, was er de inloopavond, die uitdrukkelijk alleen toegankelijk was voor genodigden. Die moesten dan wel van tevoren een toegangskaart regelen voor één van de vier tijdslots;
- op de inloopavond liep alles en iedereen door elkaar heen, met de platen langs de muur. Weliswaar kon je hier deze en gene aanschieten om even mee te praten en wat te vragen. Maar het gevolg was wel dat je alleen zag waar je zelf naar keek en hoorde wat je zelf vroeg. Zo is de informatie over het plan heel gefragmenteerd bij de belangstellenden binnen gekomen. En enig gezamenlijk overleg over alle ins en outs en voors en tegens van het plan is ook niet tot stand gekomen.

(Beeldvorming over) de beoordeling van het nieuwe plan

Met als kop *Mooi bouwplan boven Albert Heijn in Bloemendaal, maar waar te parkeren? 'De overhangende gevels van de nieuwe appartementen gaan hangjeugd aantrekken'* heeft Arthur de Mijttenaere in het Haarlems Dagblad van 26 januari 2024 verslag gedaan van de inloopavond.

Eerder (7 december 2023) had de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zich al uitgelaten over het ontwerp. In hun verslag gaat het echter alleen over het ontwerp zelf en blijft de kwaliteit van de ruimte eromheen (zoals o.a. parkeren, verkeersafwikkeling, knellend ruimtegebruik, bezonning, technische installaties, overlast voor belendende percelen, zie de hierboven genoemde punten) nagenoeg onbeoordeeld. En juist hier wringt de schoen.

Het HD-artikel besluit met: “Als er draagvlak is voor het plan, worden de volgende stappen gezet. Architect Ray Kentie is optimistisch en schat in dat misschien eind dit jaar kan worden gestart met bouw. De bouwtijd? Volgens hem ongeveer een jaar.”

In het eerdere HD-artikel van 19 januari 2024 wordt Oscar Persoon (Cobraspen) geciteerd: „Het is een eis van het college van B en W, dat er draagvlak moet zijn voor dit bouwplan. We beginnen daarom met de participatie op een informatieavond volgende week donderdag. Het ontwerp moet uiteraard ook door de gemeenteraad worden goedgekeurd.”

Uit het voorafgaande moge duidelijk zijn dat wij als omwonenden nog veel problemen hebben met dit plan. Er is ontevredenheid over de participatie en géén draagvlak.