

VERSLAG BUURTBIJENKOMST

TETTERODEWEG 8-10 OVERVEEN

ALGEMEEN

Wat: Buurtbijeenkomst bouwplan Tetterodeweg 8-10 Overveen
Wanneer: Dinsdag 13 juni 2023
Waar: Gemeentehuis Bloemendaal

DE ONTWIKKELING

AANLEIDING

In 2017 kocht ontwikkelaar Minerva Development de grond aan de Tetterodeweg 8 t/m 10 in Overveen. Momenteel staat er hier een in ongebruik geraakt bedrijfsgebouw. Initiatiefnemer Minerva Development heeft een plan voor de bouw van 30 woningen voor starters op dit terrein. De gemeente Bloemendaal heeft kaders voor ontwikkeling vastgesteld.

BUURTBIJENKOMST 13 JUNI 2023

Minerva Development wil de omliggende buurt graag informeren over de huidige plannen. Daarnaast wil zij in contact komen met de omgeving, vragen beantwoorden en input en aandachtspunten ontvangen over het bouwplan. Daarom organiseerde Minerva Development op dinsdag 13 juni 2023 een inloopbijeenkomst voor de buurt.

De omgeving is per brief uitgenodigd, het verspreidingsgebied hiervoor, woningen binnen een straal van 300m rond het plangebied, is door de gemeente Bloemendaal aangereikt.

De bijeenkomst vond plaats in het gemeentehuis van de gemeente Bloemendaal. Bezoekers konden zelf bepalen rond welke tijd ze langs wilden komen. Behalve initiatiefnemer Minerva waren ook aanwezig architect Van Ommeren Architecten, ontwerper van de openbare ruimte & groen VLUGP Architecten, MEES Ruimte & Milieu, Dietz Strategie & Communicatie en de gemeente Bloemendaal. Tijdens deze avond werden er verschillende informatiepanelen getoond en konden bezoekers per paneel een reactie geven op de plannen. De getoonde panelen staan op de [webpagina](#) van de initiatiefnemer. Er waren op deze avond 15 buurtbewoners aanwezig.

GEMEENTE BLOEMENDAAL

De gemeenteraad heeft met een [raadsbesluit](#) over de [ontwikkelvisie](#) in februari dit jaar de randvoorwaarden voor ontwikkeling vastgelegd. De ontwikkelvisie biedt tevens een basis om te participeren met de omgeving en belanghebbenden. De bijeenkomst is in nauwe afstemming tussen Minerva Development en de gemeente Bloemendaal voorbereid. De gemeente was aanwezig bij de participatiebijeenkomst op 13 juni 2023 om een toelichting te geven op de ontwikkelvisie en in gesprek te gaan over de reactie daarop.

DE REACTIES

In dit verslag beschrijven we per onderdeel of thema de hoofdlijnen van de input die wij vanuit de omgeving hebben ontvangen. We omschrijven zowel de mondelinge input tijdens de avond zelf, de geschreven reacties via de reactieformulieren en reacties die we tot 20 juni per e-mail hebben ontvangen.

In onderstaand overzicht nemen wij u aan de hand van de verschillende thema's mee in de reacties. Het overzicht bevat de hoofdlijnen van de reacties, we hebben dus niet alle individuele reacties opgenomen.

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte zoals genoemd in de ontwikkelvisie wordt door omwonenden als zeer hoog ervaren. De voorgestelde maximale 10 meter bouwhoogte past volgens hen niet in de omgeving en komt te ver boven het talud uit. Omwonenden zijn blij met de keuze van de initiatiefnemer voor twee bouwlagen, gezamenlijk circa 6,60 meter hoog, en vraagt de gemeente om de ontwikkelvisie aan te passen aan de bouwhoogte van het voorgestelde plan zodat er nu en in de toekomst niet hoger gebouwd kan worden zonder de kaders aan te passen.

De gemeente geeft aan dat deze wens mee te nemen en de mogelijkheden voor aanpassing te onderzoeken. Het uiteindelijke besluit is aan de gemeenteraad. De gemeente neemt het thema bouwhoogte in ieder geval mee in de besluitvorming rond de Verklaring van Geen Bedenkingen die nodig is voor vergunningverlening voor dit plan. Met een vergunning voor het bouwplan wordt ook de maximale hoogte vastgelegd. Daarmee geldt voor toekomstige bouwplannen dat er altijd een nieuwe ruimtelijke procedure nodig om af te wijken van de bouwhoogte.

Woonprogramma

Er worden in totaal 30 woningen gerealiseerd, 15 studiowoningen op de begane grond en 15 studiowoningen op de eerste verdieping. Het is de eis vanuit de gemeente dat één derde van de woningen als sociale huurwoning verhuurd wordt. De woningen zijn vanwege de omvang (35-40 m²) en indeling (in principe éénkamerwoningen), vooral geschikt voor één tot tweepersoonshuishoudens. Bewoners maken zich zorgen over het aantal bewoners per woning en vragen of en zo ja hoe het maximale aantal bewoners per woning in de toekomst geborgd wordt. Dit kan niet formeel vastgelegd worden. In de praktijk blijken woningen van deze omvang, indeling en verkoopprijs niet uit te nodigen tot bewoning door meer personen. Daarnaast wordt gevraagd te borgen dat de woningen worden bewoond door de beoogde doelgroep: jongeren/studenten/starters. De gemeente geeft aan een woningcorporatie voor hun eigen woningen kaders kan vastleggen voor de beoogde doelgroep. Voor koopwoningen is dit niet mogelijk. Ook is de wens uitgesproken een 'zelfwoonplicht' in te stellen, zodat de woningen niet door 'huisjesmelkers' voor verhuur kunnen worden opgekocht. De gemeente reageert dat het op dit moment nog niet duidelijk of een dergelijke maatregel mogelijk is, maar zegt dit te onderzoeken.



Ontsluiting en parkeren

We hebben tijdens de participatiebijeenkomst, naast de mondelinge reacties, 8 schriftelijke reacties ontvangen over de ontsluiting van het perceel en parkeren. In deze reacties is gewezen op onderstaande aandachtspunten:

- Het is in de ochtend en avondspits nu al druk bij het station. Bij realisatie van de geplande ontwikkeling ontstaat er een knelpunt als de nieuwe bewoners in de ochtend vertrekken van hun woning en komen treinreizigers arriveren bij de P&R. In de avond vertrekken er veel auto's bij de P&R en komen de bewoners terug van werk. Dit in combinatie met het feit dat het verkeer rond het station nu al vaak vastloopt, zorgt voor zorgen.
- Door het huidige gebruik van de weg ontstaan er nu al knelpunten. Bezoekers van de Albert Heijn gebruiken de Tetterodeweg vaak om te keren. Dit is echter niet toegestaan. Daarnaast is het van belang dat de nieuwe bewoners en de gebruikers van de P&R die het terrein verlaten niet linksaf slaan. Dit gebeurt nu echter nu wel, ondanks het verbodsbord.

In reactie hierop zegt de gemeente toe de initiatiefnemer te vragen om deze twee punten nader in beeld te brengen. Verkeerskundig bureau Goudappel heeft voor dit project op verzoek van de initiatiefnemer een verkeersstudie gedaan. Daarmee kan voorlopig worden geconcludeerd dat de plannen qua verkeersintensiteit en -afwikkeling geen negatieve invloed hebben op het huidige verkeersnetwerk:

- Naar verwachting leidt de nieuwe planontwikkeling tot circa 110-125 extra voertuigbewegingen per werkdagemaal. Hiermee blijven de aantallen onder de maximale grenswaarden. Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat deze bewegingen niet tot extra overlast leiden.
- De geraamde 10 extra verkeersbewegingen tijdens de spits zullen minimaal van invloed zijn op de verkeersafwikkeling van het kruispunt Bloemendaalseweg – Tetterodeweg.
- Naast deze aandachtspunten werd de vraag gesteld waar de nieuwe bewoners nu precies gaan parkeren. Op het terrein is ruimte voor 18 parkeerplaatsen waarvan één of meerdere deelauto's. Dit zou een afwijking van de ontwikkelvisie zijn. De uiteindelijke parkeeroplossing is nog onderwerp van studie bij de planuitwerking. Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen opgevangen wordt en er geen parkeeroverlast in de omgeving ontstaat. Verkeerskundig adviesbureau Goudappel heeft onderzocht hoeveel parkeerplaatsen er daadwerkelijk nodig zijn bij de bouw van de voorgenomen 30 woningen, en welke maatregelen hiervoor eventueel aanvullend genomen kunnen worden. Zij stelt dat het bouwen van 18 parkeerplaatsen voldoende is, zonder het nemen van aanvullende maatregelen. De nieuwe bewoners krijgen geen mogelijkheid om een parkeervergunning aan te vragen voor de omliggende blauwe zone.
- Er werd gevraagd of er overleg is geweest met de hulpdiensten en of de brandweer de nieuwe woningen wel kan bereiken via de smalle toegangsweg naast het spoor. De calamiteitenroutes zijn inderdaad afgestemd met de hulpdiensten. Politievoertuigen en ambulances zijn goed in staat de locatie langs de reguliere autoroute te bereiken. De passage heeft een breedte heeft van ongeveer 3 meter op het smalste punt. Een standaard brandweervoertuig heeft een breedte van 2,5 meter, met daarnaast aan beide zijde nog een spiegel. In overleg met de brandweer komt er een opstelplaats voor brandweervoertuigen aan de Tetterodeweg. Daarnaast is het terrein in geval van brand, via droge blusleidingen in de twee nog te plaatsen voetgangerstrappen, bereikbaar.



De woningen in de omgeving:

Tijdens de bijeenkomst is gevraagd aan welke architectonische eisen het ontwerp van de appartementen nu precies moet voldoen. Volgens de gestelde randvoorwaarden is de bouwstijl 'spoorwegelijk'. Daarmee wordt bedoeld dat de nieuwe woningen qua architectuur aansluiten bij het bestaande stationsgebouw. Het ontwerp van de nieuwe woningen is een eigentijdse variant van de architectuur van NS-station Overveen met flauwe kappen, hoge verdiepingen, veel daglicht en sierlijke elementen in het metselwerk.

We hebben ook vragen ontvangen over de ligging van het woningen direct naast het spoor:

- Zijn de woningen van de nieuwe ontwikkelingen wel bestand tegen de trillingen van het langsrijdende treinverkeer?
- Mocht een trein onverhoopt ontsporen, zijn de nabij liggende woningen dan wel goed beschermd?

In reactie hierop: technisch onderzoeksbureau Alcedo heeft onderzoek gedaan naar de trillingen. Hieruit is een rapportage met een aantal aanbevelingen voortgekomen. Deze aanbevelingen worden meegenomen in de bouw, waardoor er overschrijding van de normen wordt voorkomen.

Wat betreft de veiligheid en passerende treinen: ProRail toetst de veiligheid van het plan, ook in relatie tot het naastgelegen spoor en treinverkeer. Zonder een positief resultaat wordt er geen vergunning voor dit project verleend. Alle treinen die hier passeren zijn passagierstreinen die niet hard rijden.

Groenvoorziening:

Omwonenden willen dat zo veel mogelijk van het bestaande groen behouden blijft en bij toevoeging van nieuw groen geeft de omgeving de voorkeur aan wintergroen. In principe worden er geen bomen gekapt maar mocht dit noodzakelijk zijn, dan worden deze bomen gecompenseerd.

De buurtbewoners willen graag dat het talud het hele jaar groen blijft zodat de nieuwbouw zo min mogelijk zichtbaar is. Waar mogelijk heeft men de voorkeur voor beplanting en bomen die passen in het landschap van Overveen. Minerva Development neemt deze wens mee in de uitwerking van het groenontwerp.

Bouwperiode:

Omwonenden hebben vragen over de bouw van de woningen, de aanvoerroutes, mogelijke overlast en contact daarover tijdens de bouw.

- Momenteel worden de mogelijkheden onderzocht om het bouwverkeer niet door de wijk te laten rijden. Het is mogelijk de woningen op staal te funderen zodat er niet geheid hoeft te worden. Hierdoor zullen omwonenden minder overlast ervaren tijdens de bouwperiode.
- Minerva deelt te zijner tijd de planning van de werkzaamheden met de omgeving zodra daar meer over bekend is. Vanuit de aannemer komt er een vast aanspreekpunt voor de buurt.

Overige aandachtspunten:

Als aandachtspunt voor de gemeente werd meegegeven dat er ter hoogte van de Albert Heijn veel zwerfafval ligt. Met de komst van de nieuwe woningen bestaat de mogelijkheid dat dit zal toenemen. De gemeente moet naar mening van de buurtbewoners hier beter op handhaven. Ook vroegen zij de gemeente strenger te handhaven op parkeren in de blauwe situatie, ook in de huidige situatie. De gemeente heeft beide verzoeken genoteerd en als aandachtspunt voor de toekomst meegenomen,



maar stelt wat betreft de kwestie van zwerfvuil dat zij niet verwacht dat de nieuwe bebouwing tot een toename aan zwerfvuil op die locatie zal leiden.

VERVOLG

We willen iedereen bedanken voor de inbreng die we hebben ontvangen. Naar aanleiding van deze reacties overlegt Minerva met de gemeente over mogelijke aanpassingen om het plan eventueel naar een volgende stap te brengen. Met de architect en landschapsontwerper nemen we de opmerkingen over architectuur, beeldkwaliteit en groeninvulling mee in de volgende fase van het ontwerp.

De zorgen en aandachtspunten over de verkeerssituatie worden meegenomen in de uitwerking. Hierbij zijn ook het standpunt en mogelijke maatregelen van de gemeente relevant.

Als alles volgens planning gaat dienen we in augustus de aanvraag voor de omgevingsvergunning in zodat het college van B&W en aansluitende de gemeenteraad, hierover in het najaar een besluit kunnen nemen.

