

Aan de Raad en het College van B&W van de gemeente Bloemendaal  
t.a.v. de Raadsgriffie / het College  
Postbus 201  
2050 AE Overveen

Per email:

Zeist, 26 januari 2023  
Inzake: \_\_\_\_\_, Advies  
Betreft: **Ontwikkeling Tetterodeweg Overveen**

Geachte leden van de Raad, geachte leden van B&W,

Mijn cliënt \_\_\_\_\_  
Namens hem het volgende.

Naar cliënt heeft begrepen zijn er plannen gemaakt tot herontwikkeling van en woningbouw op een tegenover zijn woning gelegen strook grond tussen het spoor en de Tetterodeweg.

Cliënte heeft via de gemeentelijke website enkele stukken ingezien, waaronder

- een concept-ontwikkelvisie d.d. 14 december 2022 (OV);
- een Memo over de OV van het College aan de Raad d.d. 22 november 2022;
- een Schetsontwerp Buitenruimte;
- een rapport van Goudappel inzake verkeer en parkeren;

Ook heeft cliënte een deel van de commissievergadering d.d. 17 januari 2023 beluisterd.

Cliënt benadrukt dat het niet zijn insteek is om de ontwikkeling tegen te houden. Wel hecht hij er aan om in een vroeg stadium al een eerste reactie op de plannen te geven, zodat die tijdig verdisconteerd kan worden. Nu de OV kennelijk op de raadsvergadering van 3 februari a.s. behandeld zal worden, geeft cliënt hierbij, in de **bijlage**, alvast een eerste en globale reactie op de nog slechts summier uitgewerkte plannen.

Cliënt begrijpt uit de stukken dat er een anterieure overeenkomst is gesloten. Dit stuk trof ik niet op de gemeentelijke website. Voorts maak ik uit de stukken op dat er in 2017 door de wethouder een toezegging is gedaan aan NS Vastgoed tot medewerking aan transformatie naar woningbouw. Kunt u mij de schriftelijke neerslag van deze toezegging alsmede de genoemde anterieure overeenkomst toezenden?

Hoogachtend,

**Bijlage** bij de brief d.d. 26 januari 2023 aan de gemeente Bloemendaal  
inzake de herontwikkeling aan de Tetterodeweg 8-10

## 1. Participatie

Cliënt hecht aan een zorgvuldig participatietraject. Dat moet nog op gang komen. Het ligt daarom niet voor de hand om nu al uitgangspunten vast te leggen. Als immers middels de OV al vergaand uitgangspunten bepaald worden, neemt de relevantie van de participatie snel af.

**Verzoek:** stel keuzes uit tot na de participatie, en tot de vaststelling van het bestemmingsplan.

## 2. Bouwhoogte

De OV is onduidelijk over het aantal bouwlagen. Tijdens de Commissievergadering werd gesproken over twee bouwlagen. De maximale bouwhoogte in de OV is 10 meter (in het geldende plan 5 meter). Maar die bouwhoogte gaat kennelijk uit van drie bouwlagen. In de OV is als alternatief opgenomen ofwel een bouwlaag meer ofwel een bouwlaag minder, maar het vertrekpunt is dus niet helder.

*Nota bene:* de schets van de buitenruimte sluit niet aan bij een bouwhoogte van 10 meter, maar gaat uit van een lager gebouw. Immers is de taludhoogte ca. 5 meter. Daar steekt de bebouwing op de tekening nauwelijks boven uit. De schets lijkt daarom versluisend.

**Verzoek:** leg eenduidig vast dat de insteek is om maximaal twee bouwlagen toe te staan.

## 3. Oppervlakte appartementen

De OV gaat uit van appartementen van 30m<sup>2</sup> tot 60m<sup>2</sup>. Onduidelijk is waarom het Memo spreekt over 36m<sup>2</sup>. Meer en kleinere appartementen is aantrekkelijk voor de ontwikkelaar, maar zal leiden tot snellere doorloop en tot kwalitatief minder wenselijke type van bewoning.

**Verzoek:** leg vast dat de insteek is om slechts appartementen toe te staan van tenminste 45m<sup>2</sup>.

## 4. Geschiktheid locatie

Er bestaan aarzelingen bij de geschiktheid van de locatie. De locatie ligt dicht bij het spoor. Blijkens het Memo is nog onduidelijk of geluid en trillingen een beletsel zullen vormen. Daarnaast en relevanter: de toegankelijkheid van de locatie is slecht en smal, en voor hulpdiensten problematisch, aldus ook het rapport van Goudappel. Er dient eerst vastgesteld te worden of hoe dit opgelost kan worden voordat er verdere stappen gezet worden.

**Verzoek:** bepaal eerst of de locatie wel bruikbaar is voor woningbouw, gegeven de locatie en de slechte bereikbaarheid, voordat de OV wordt vastgesteld.

## 5. Bescherming bestaande waardevolle uitstraling

In onder meer beleidsdocumenten als de Nota Villawijken en de Nota Landgoederen is gekozen voor bescherming van waardevolle gebieden en ook van het gebied waarin de herontwikkeling is voorzien.

**Verzoek:** hou goed rekening met bestaande waarden en hou de beoogde bebouwing met het oog op de beschermingswaardigheid van de omgeving kleinschalig en laag.