

29 OKT. 2025

Verzoek aan de Gemeenteraad van Bloemendaal

Aan:

De Gemeenteraad van de Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen

Cc: College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Bloemendaal

Betreft: Formeel verzoek inzake voorgenomen bouwplannen terrein Rijnierse –
bescherming Rijksmonument Villa Tetterode (Zijlweg 17, Overveen)

Datum: 25-10-2025

Van:

Eigenaren/bewoners van Villa Tetterode (Rijksmonument)

Geachte Raadsleden,

Met deze brief richten wij ons tot u in uw hoedanigheid als controlerend en kaderstellend orgaan (artikelen 169 en 180 Gemeentewet). Wij verzoeken u om het College van Burgemeester en Wethouders kritisch te laten verantwoorden inzake de wijze waarop de mogelijke herontwikkeling van het terrein Rijnierse te Overveen wordt voorbereid.

Wij achten het van groot belang dat de gemeenteraad tijdig wordt geïnformeerd en toeziet op een zorgvuldige en rechtmatige toepassing van de Omgevingswet (per 1 januari 2024), in samenhang met de bescherming van het Rijksmonument Villa Tetterode, Zijlweg 17 te Overveen.

1. Schending van de Welstandsnota en eerdere toezeggingen

In de geldende Welstandsnota Overveen staat expliciet vermeld dat nieuwbouw nabij Villa Tetterode uitsluitend kan plaatsvinden: 'op gepaste afstand, zodanig dat de status en de schoonheid van de villa niet worden aangetast en de monumentale waarde tot haar recht komt.'

Bij de ontwikkeling van Bijduinhof is door het College destijds toegezegd en dit is schriftelijk bevestigd dat een minimale afstand van 15 meter tot het Rijksmonument in acht zou worden genomen en dat hiermee de waarde van het Rijksmonument niet zou worden aangetast.

Deze afstand werd bovendien vastgelegd in het bestemmingsplan. In werkelijkheid is echter gebouwd op circa 12 meter afstand, waarbij bovendien een 4 meter hoge muur op slechts 6



meter van Villa Tetterode is geplaatst — een constructie die niet op de bouwtekeningen voorkwam en achteraf is gelegaliseerd, evenals keerwanden van 2 meter hoog.

Toen wij destijds navraag deden, luidde de reactie dat wij 'dan maar een rechtszaak moesten beginnen'. Een dergelijke houding ondermijnt het vertrouwen in de overheid en in de naleving van bestuursrechtelijke zorgvuldigheid. Wij verzoeken u als raad toe te zien dat dit niet opnieuw gebeurt.

2. Ongelijke en onzorgvuldige toepassing van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Wijkgarage is het terrein van Rijnierse opgenomen. Daarbij wordt echter gesteld dat Villa Tetterode niet geldt als een pand waarvoor de beschermingsafstand van 15–16 meter geldt, zoals elders aan de Zijlweg en Bloemendaalsweg en bij de bouw van Bijduinhof wel het geval is. Deze afwijking is niet gemotiveerd en strijdig met het gelijkheidsbeginsel (artikel 1 Grondwet en artikel 3:4 Awb). De paar regels in het bestemmingsplan waar het het perceel van Rijnierse betreft is het rijksmonument Villa Tetterode opeens de bebouwing aan de oostkant.

Het leidt tot een situatie waarin op slechts 5 meter afstand van ons Rijksmonument woningen van 11 meter hoog zouden mogen worden gerealiseerd. Een dergelijke afstand heeft grote materiele en immateriele impact op de waarde van de villa en op de bewoning ervan.

Daarnaast constateren wij de volgende onzorgvuldigheden:

- Voor het terrein Rijnierse is geen bezonningsstudie uitgevoerd, terwijl dit bij Bijduinhof wél verplicht werd geacht;
- Er wordt uitgegaan van bouwvolumes tot 330 m² per woning, ruim 100 m² meer dan bij Bijduinhof, wat in strijd lijkt met de planregels;
- Het terrein is toegevoegd aan het bestemmingsplan zonder afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing, hetgeen in strijd is met artikel 3:2 Awb (zorgvuldigheidsbeginsel) en artikel 3:46 Awb (motiveringsbeginsel).

3. Toepassing van de nieuwe Omgevingswet (2024)

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet verplicht gemeenten tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Ow), met inachtneming van de belangen van omwonenden en de bescherming van cultureel erfgoed (artikelen 5.130 e.v. Ow).

Bovendien bepaalt artikel 4.6 Ow dat het college niet zelfstandig wijzigingsbevoegdheden mag uitoefenen zonder betrokkenheid van de gemeenteraad. Voor zover wij kunnen nagaan, is er geen afzonderlijk omgevingsplan vastgesteld waarin het terrein Rijnierse en de bescherming van Villa Tetterode zijn meegenomen. Daarmee ontbreekt op dit moment een juridisch deugdelijk kader voor planologische besluiten of bouwinitiatieven op dit terrein.

4. Verzoek aan de gemeenteraad

Wij verzoeken de gemeenteraad om, binnen haar controlerende bevoegdheid:

1. Het College te verzoeken geen besluiten te nemen over bouwmogelijkheden op het terrein Rijnierse zonder voorafgaande raadsconsultatie en juridische toetsing aan de Omgevingswet;
2. Het College te verplichten tot het uitvoeren van een bezonnings- en schaduwanalyse, conform de Welstandsnota Overveen;
3. De minimale afstand van 15 meter tussen Villa Tetterode en nieuwbouw expliciet te bevestigen en te handhaven;
4. Het College op te dragen te onderzoeken of de huidige bouwmogelijkheden in strijd zijn met de evenredigheid en erfgoedbescherming die de Omgevingswet voorschrijft;
5. Deze kwestie te agenderen in een openbare raadsvergadering, zodat het publiek en omwonenden hun zienswijzen kenbaar kunnen maken.

5. Slotopmerkingen

Wij benadrukken dat wij niet tegen herontwikkeling of bewoning van het terrein Rijnierse zijn. De mogelijke monumentenstatus van de werkplaats/droogzolder staat bewoning niet in de weg. Wij staan positief tegenover bewoning, mits de ontwikkeling plaatsvindt binnen redelijke, juridisch houdbare kaders die recht doen aan de ruimtelijke kwaliteit en het monumentale karakter van de omgeving.

Wij verzoeken u onze brief te formeel behandelen en ons schriftelijk te informeren over de wijze waarop deze wordt betrokken bij de verdere besluitvorming.

Wij zijn vanzelfsprekend bereid onze standpunten mondeling toe te lichten in een commissievergadering of raadsvergadering. Wij zullen tevens een verzoek indienen om te kunnen inspreken op de eerstvolgende commissie vergadering grondgebied.

Met hoogachting,



Villa Tetterode (Rijksmonument)

gemeenteraad van de Gemeente Bloemendaal

Bloemendaalseweg 150

2051 GJ Overveen

R BRIEF AANGETEKEND NL
NL Frankering betaald €11,8
28 gr.

D
PostNL

159921

25-10-2025 10:33

NL



3SRPKS993576643

2051GJ 158

Gemeente Bloemendaal
Team Burgerzaken
Ingekomen

28 OKT. 2025

