

Stichting Vrienden van Middenduin  
Info@vriendenvanmiddenduin.nl  
[www.vriendenvanmiddenduin.nl](http://www.vriendenvanmiddenduin.nl)  
Tetterodeweg 14  
2051EE Overveen



vrienden van Middenduin

Aan het College van B&W van Bloemendaal  
Postbus 201  
2050 AE Overveen

Overveen, 01-10-2018

Betreft: Bezwaarschrift omgevingsvergunning clubhuis WOC (besluit 279129)  
Registratienummer: zienswijze 2018007782

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

### **Aanleiding**

Op 23 augustus 2018 hebben B&W van Bloemendaal een vergunning afgegeven voor het bouwen van een nieuw, aanmerkelijk groter clubhuis t.b.v. tennisvereniging WOC op het perceel aan de Zeeweg 5 te Overveen. Tegen deze beslissing tekenen we om onderstaande redenen bezwaar aan.

### **Procedure**

- aanvraag WOC d.d. 16/04/2018
- zienswijze SVvM d.d. 03/05/2018 onder registratienummer 2018007782
- 2x uitstel beslistermijn op 29/05/2018 en op 16/07/2018 (zonder publicatie)
- besluit d.d. 23/08/2018 is door openbare kennisgeving op 17/09/2018 gepubliceerd
- in besluit d.d. 23/08/2018 wordt de zienswijze van SVvM niet vermeld, noch op de motivering van de zienswijze gereageerd. Dit is 25/09/2018 aan betrokken medewerkers van de gemeente kenbaar gemaakt. Hierop is geen reactie ontvangen.

## **Aard van de activiteit en effect op de ruimtelijke kwaliteit**

De tennisvereniging WOC vraagt een nieuw clubhuis aan op het perceel gelegen aan de Zeeweg 5 te Overveen. Het nieuwe clubhuis waarvoor een bouwvergunning wordt aangevraagd is aanmerkelijk groter dan het bestaande clubhuis:

- de footprint neemt toe van 193m<sup>2</sup> naar 280m<sup>2</sup>
- de nokhoogte neemt toe van 3,55m naar 6,80m
- het BVO neemt toe van 195m<sup>2</sup> naar 350m<sup>2</sup>
- het bouwvolume neemt toe van 580m<sup>3</sup> naar 1400m<sup>3</sup>, deels ondergronds
- het terras verdubbelt in omvang naar ca. 360m<sup>2</sup>

De toename van het bebouwde oppervlak naar 280m<sup>2</sup> en van de bouwhoogte naar 6,80m is in strijd met het bestemmingsplan. Het voor gebouwen bestemde bouwvlak is 193m<sup>2</sup>. De hoogte van het nieuwe clubhuis zou 6,80m worden. Dit is in strijd met de maximale bouwhoogte die in het bestemmingsplan is gesteld op 4m voor dak- en goothoogte.

In de bouwtekeningen is de huidige maaiveld hoogte niet in NAP vermeld. Om misverstanden bij de realisatie uit te sluiten is het nodig dat hierin wordt voorzien. Uit het oogpunt van handhaafbaarheid dient bij het besluit de huidige maaiveld hoogte en de maximale bouwhoogte in NAP te worden vastgelegd.

### *Ambtelijk advies van de afdeling RO d.d.21/08/2018*

De afdeling RO signaleert in haar advies dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan. Echter de afdeling komt tot de onnavolgbare argumentatie dat sloop en nieuwbouw van het clubhuis een intensiever gebruik van het clubhuis mogelijk maakt.

Dit argument leidt tot de conclusie dat sloop en nieuwbouw van het clubhuis past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

Dit zou het geval kunnen zijn wanneer de omvang van het nieuwe clubhuis gelijk zou blijven aan de omvang van het huidige clubhuis.

Omdat er sprake is van een aanmerkelijke uitbreiding van het clubhuis, is de conclusie dat de aanvraag zou voldoen aan Beleidsregel 1, lid1 **niet juist**.

### *Advies cie Ruimtelijke Kwaliteit d.d.05/07/2018*

De adviescommissie heeft de aanvraag is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota voor het gebied 22.

Bij deze criteria wordt vermeld: "*Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang om te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich te conformeren aan de bouwmassa en -hoogte van de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving.*"

Het nieuwe bouwwerk voldoet niet aan dit criterium. Op de volgende onderdelen is het aanmerkelijk groter dan het bestaande clubhuis:

- de footprint neemt toe van 193m<sup>2</sup> naar 280m<sup>2</sup>

- de nokhoogte neemt toe van 3,55m naar 6,80m
- het BVO neemt toe van 195m<sup>2</sup> naar 350m<sup>2</sup>
- het bouwvolume neemt toe van 580m<sup>3</sup> naar 1400m<sup>3</sup>, deels ondergronds
- het terras verdubbelt in omvang naar ca. 360m<sup>2</sup>

We moeten constateren dat hier sprake is van een **ondeugdelijk advies** van de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit, omdat het de strijdigheid met de criteria van de welstandnota niet heeft onderkend.

## **Motivering besluit**

Gelet op de bijzondere natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van de omgeving vinden wij het noodzakelijk bij de vergunningverlening een integrale afweging te maken.

In geval en voor zover er mee zou kunnen worden ingestemd vinden wij een goede motivering essentieel. In het besluit van 23/08/2018 ontbreekt dit. Bovendien ontbreken voorschriften ten behoeve van het behoud van de rust en de recreatieve waarden, de landschappelijke inpassing en het voorkomen van lichthinder.

### - Motivering WOC

WOC wil het clubhuis aan de hedendaagse bouweisen aanpassen en de opslagfaciliteiten in pandig brengen. Daarmee zou kunnen worden voorzien in faciliteiten ten behoeve van sportdoeleinden, zoals was accommodatie, kleedruimte, berging en sport ondersteunende horeca.

### - Zienswijze SVvM

Uit het oogpunt van het belang van het behoud van de bijzondere omgevingskwaliteit vinden wij het zeer belangrijk om de bovengrondse omvang van het nieuwe clubhuis beperkt te houden tot de maximale hoogte van 4m zoals gesteld in het bestemmingsplan en tot het voor gebouwen bestemde bouwvlak van 193 m<sup>2</sup>. Mocht een groter bouwvolume voor de opslagfaciliteiten nodig zijn, dan heeft het uit landschappelijk oogpunt onze voorkeur om dit ondergronds te realiseren. Bovendien past een ondergrondse ruimte binnen het bestemmingsplan.

Hierbij willen we nog opmerken dat de bedrijfsvoering van het nieuwe clubhuis beperkt dient te blijven tot voor sport ondersteunende horeca.

Om de investering voor een dergelijk groot clubhuis (ca. €700.000,=) winstgevend te maken zal de tennisvereniging haar ledental graag zien toenemen en daartoe in de toekomst de gemeente vragen alsnog mee te werken aan de eerder genoemde baanuitbreiding naar 12 banen.

Dit toekomstscenario vinden wij ongewenst en strijdig met de structuurvisie.

## **Samenvatting**

De procedure en het proces van dit besluit vinden wij **onzorgvuldig**.

Het besluit om in te stemmen met het nieuwe clubhuis is gestoeld op **ondeugdelijke adviezen**.

Bovendien is er een groot algemeen belang gemoeid bij het **behoud van de rust en bijzondere kwaliteit van de binnenduinrand** bij Overveen.

In het besluit van uw college d.d. 23/08/2018 wordt hiermee **onvoldoende rekening gehouden**.

We verzoeken u dit belang alsnog nadrukkelijk bij uw besluitvorming te betrekken en het besluit te herzien.

Op basis van bovenstaande motivering is het essentieel dat het nieuwe clubhuis **niet groter wordt dan de huidige omvang**.

Daarom verzoeken wij u bij een herziening van dit besluit de bovengrondse omvang van het nieuwe clubhuis beperkt te houden tot de maximale hoogte van 4m volgens het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 en tot het voor gebouwen bestemde bouwvlak van 193m<sup>2</sup>.

Namens de Stichting Vrienden van Middenduin,

met vriendelijke groet,



Ed Prins, voorzitter