

B&W Voorstel

Datum collegevergadering

11 december 2018

Onderwerp

Vooroverlegplan Watertoren Breukelen.

Agendapunt nummer

9

Portefeuillehouder

L.J. van Dort

Registratienummer

VB/18/94322

Zaaknummer

Z/18/150184

Registratiedatum

3 december 2018

Uiterste datum behandeling in raad

Paraaf + datum:			
Team	Openbaar	Openbaar	
Ruimtelijke ontwikkeling			
Opsteller	Ondernemingsraad	nee	
Peter Koster			
Programmamanager	Bijlagen	1.	
G.J. Leunenberg			

Besluit college

Conform advies.
Eerst omwonenden over dit besluit informeren. Hierin samen optrekken met de projectontwikkelaar. In verband hiermee besluit openbaar maken op de openbare besluitenlijst van 18 december 2018.

Advies te nemen besluit

1. Met een voorbehoud ten aanzien van de toegevoegde grondgebonden woning en een toetsing op andere aspecten (w.o. parkeren, ontsluiting, duurzaamheid, bouwbesluit) een positieve grondhouding uitspreken ten aanzien van de verbouw van de toren naar woningen.
2. De eis van 30% sociaal vasthouden ook in het geval een grondgebonden woning bij nadere toetsing niet haalbaar blijkt.

TOELICHTING

Inleiding

Tijdens de vorige collegeperiode is een plan ingediend voor de verbouw van de watertoren in Breukelen naar een brouwerij, uitzichtpunt en woningen. Daartoe werd de toren voorzien van een aantal schillen rondom de toren hetgeen de ambtelijke kanttekening opleverde dat daarmee de gemeentelijke monumentale waarde feitelijk teniet werd gedaan. Het vorige college heeft het voorstel niet in behandeling genomen omdat de ontwikkelaar eerst de omwonenden diende te betrekken. De betreffende ontwikkelaar is gestopt met de planontwikkeling en heeft het plan overgedaan aan de al betrokken architect (Vocus architecten) die samen met een investeerder de ontwikkeling risicodragend ter hand heeft genomen en een koopcontract met de eigenaresse Vitens heeft gesloten met een ontbindende voorwaarde die 15 december verstrijkt. Reden waarom de architect uw college vraagt om een richtinggevende uitspraak over het bijgevoegde opnieuw getekende plan.

Het nieuwe plan voorziet uitsluitend in woningen in de toren. De schillen rond de toren zijn komen te vervallen, waardoor het bestaande bouwvolume intact blijft. Er worden raamopeningen gemaakt en loggia's. De woningen worden intern ontsloten met een lift en extern met een ingepakt trappenhuis. Het plan is een aantal keren besproken in de welstand-/monumentencommissie die zich in de hoofdopzet kan vinden. In de toren zijn 10 woningen geprojecteerd.

Een nieuw element – en tot nu toe niet in de beoordeling betrokken – is een 11e grondgebonden woning direct naast de toren. In een overleg met de portefeuillehouder is gewezen op de 30% sociale woning verplichting. De corporatie heeft zich (mondeling) bereid verklaard 3 woningen af te nemen. Om een sluitende businesscase te maken heeft dit tot een 11e grondgebonden sociale huurwoning geleid.

De architect heeft met de omwonenden gesproken en dat heeft geleid tot diverse maatregelen om de privacy zoveel als mogelijk te borgen. De bewoners hebben zich overigens op 8 mei jl. schriftelijk tot uw college gewend middels hun vertegenwoordiger Schwarz onteigeningsadviezen met het verzoek om overleg met de portefeuillehouder, welk overleg heeft plaatsgevonden. De bewoners vroegen daarbij om een andere oplossing.

Argumenten

1. Watertoren blijft met dit plan voor het nageslacht bewaard

De watertoren is een gemeentelijk monument, aangewezen in 2005 en beschermd op grond van de gemeentelijke erfgoedverordening. De toren is gebouwd in 1928, opgetrokken uit baksteen en ongeveer 44 meter hoog. Het gebouw is grotendeels hol van binnen; onder het waterreservoir in de kop van het gebouw bevinden zich geen verdiepingen. De toren heeft enige bakstenen decoraties, die echter grotendeels voor het oog onttrokken zijn door een pleisterlaag, die in 1963 (en in 1995) werd aangebracht. Voor Breukelen en de gemeente heeft de toren een tamelijk hoge waarde; de enige grote watertoren, die de gemeente nog rest en een beeldbepalend monument, een echte "landmark". De waarde schuilt met name in het "weerbare" uiterlijk. De nog aanwezige waterinstallaties en het reservoir zijn uit het oogpunt van de monumentenbescherming van minder belang. Qua bouwstijl, uiterlijk en type is de toren echter landelijk een gangbaar type en is de monumentale waarde op nationaal niveau beduidend lager. Een groot object als de watertoren kan alleen voor het nageslacht behouden worden als er een zinvolle nieuwe invulling voor wordt gevonden.

2. Plan biedt in hoofdlijnen een goede balans tussen de monumentale waarde en de privacy

De monumentencommissie heeft zich twee maal over het vooroverlegplan gebogen, daarbij is geconstateerd dat het plan in hoofdlijnen een goede balans biedt tussen de monumentale waarde van de toren en bescherming van de privacy van de omwonenden. Bovendien "oogt" het plan. Wel dient het plan nog nader uitgewerkt te worden.

3. Architect heeft maatregelen genomen om de privacy van omwonenden zoveel mogelijk te borgen

In plaats van de uitstekende schillen rondom de toren zijn alleen (zoveel mogelijk beperkt) raamopeningen en loggia's met borstweringen aangebracht. De woonkamers zijn aan de Vechtzijde geprojecteerd.

4. Plan voldoet (nagenoeg) aan de eis van 30% sociaal

Met drie van de 11 woningen in de sociale huur wordt 27,5% in de sociale huur gebouwd. Zoals hierboven gesteld wordt 1 woning als grondgebonden woning gerealiseerd, waarvan toe nu toe geen sprake was.

Kanttekeningen

1. grondgebonden woning niet beoordeeld

De grondgebonden woning is zowel voor ons als voor de omgeving een nieuw element in het plan. Hierover brengen wij thans geen advies aan uw college uit. Deze toevoeging zal nog op haar eigen merites worden beoordeeld. Als dit geen haalbare toevoeging blijkt, laat dat de eis van 30% sociaal onverlet.

2. omwonenden zijn gehoord maar niet perse eens met het plan

De toren wordt direct omringd door woningen, deels met aangrenzende achtertuinen. De architect heeft na gesprekken zoveel als mogelijk het bouwplan aangepast. Toch zullen omwonenden naar verwachting kritisch blijven over deze ontwikkeling. Zij vrezen ook overlast van parkeren en rijbewegingen en waardedaling van hun huizen. Voor hen staat de mogelijkheid open om in het kader van de te volgen procedure zienswijzen in te dienen en uiteindelijk een vergoeding van planschade te vragen.

3. uw college wordt om een richtinggevende uitspraak gevraagd

Het plan zal nog verder moeten worden uitgewerkt en beoordeeld op diverse aspecten w.o. parkeren, duurzaamheid, bouwbesluit etc. De initiatiefnemer vraagt alleen om een richting om op basis daarvan een besluit te kunnen nemen over definitieve verwerving. Hij is zich bewust van de verdere risico's en dat nog de nodige stappen moeten worden genomen.

Uitvoering

Na het collegebesluit ontvangt de initiatiefnemer een brief waarin uw standpunt wordt verwoord.

Communicatie en Participatie

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden al zeer actief betrokken en het is daarom in lijn om ook hem in te zetten voor de communicatie over uw besluit. Maar uiteraard zullen we zelf ook via de vertegenwoordiger de groep omwonenden actief benaderen en hun informeren over de te zijner tijd te volgen wettelijke procedure.

Raadsinformatiebrief

Wij stellen voor de volgende informatie in een RIB met de raad te delen:

Voor de watertoren in Breukelen is een plan ingediend voor de verbouw tot 10 woningen. Voorts is in dit plan een grondgebonden woning direct naast de toren begrepen om aan het vereiste van drie sociale huurwoningen te kunnen voldoen. Het college heeft een positieve grondhouding ten aanzien van het plan. De toren is een gemeentelijk monument en kan met een zinvolle bestemming worden behouden voor het nageslacht. Voorts is een goede balans gevonden tussen behoud van de monumentale waarde en de borging van de privacy. De initiatiefnemer heeft hierover gesproken met de omwonenden die in het kader van de te voeren formele procedure nog in de gelegenheid zijn om zienswijzen in te dienen. Ze hebben eerder aangegeven te vrezen voor waardedaling van hun woningen, beperking privacy en overlast van verkeer en parkeren. Het plan zal nog op meerdere aspecten verder moeten worden getoetst – waaronder de toegevoegde grondgebonden woning – maar het college staat in beginsel positief tegenover dit initiatief met als belangrijkste argumenten behoud van de toren en toevoeging van woningen (waaronder 3 sociale huurwoningen).

Financiële paragraaf

Aan dit voorstel zijn geen financiële gevolgen verbonden. Voor de afhandeling van een VOP moeten leges worden betaald.

Juridische paragraaf

Het bestemmingsplan "Breukelen Woongebied" geeft aan dat voor het desbetreffende gebied de bestemming "Bedrijf- Nutsvoorziening" geldt. Er is niet voorzien in de mogelijkheid tot wonen. Dit houdt in dat een uitgebreide procedure van 6 maanden noodzakelijk is, waarbij onder andere de omwonenden de mogelijkheid krijgen een zienswijze in te dienen

Risicoparagraaf

Met de aanvrager zal een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin in ieder geval de eventuele claims op planschade zullen worden doorgelegd. Kostenverhaal vindt plaats via een vergoeding en/of leges.

Duurzaamheidsaspecten

Met dit plan wordt een beeldbepalend en gemeentelijk monument voor de toekomst behouden. Op bouwplanniveau zal nog worden ingezoomd op de duurzaamheidsaspecten.

Overige aspecten

Er zijn geen overige aspecten.