

B&W Voorstel

Datum collegevergadering

18 februari 2020

Onderwerp

Herontwikkeling Watertoren Breukelen

Agendapunt nummer

10

Portefeuillehouder

M.J. van Dijk

Registratienummer

VB/20/95747

Zaaknummer

Z/18/150184

Registratiedatum

9 januari 2020

Uiterste datum behandeling in raad

Paraaf + datum:

Team

Ruimtelijke
ontwikkeling

Openbaar

Openbaar

Ondernemingsraad

nee

Opsteller

Ilse Vaartjes /
Sylvia Lutters

Bijlagen

1. structuurontwerp Watertoren
2. zichtlijnenboek
3. overzicht participatietraject
4. anterieure overeenkomst (geheim)

Programmamanager

Gerrit-Jan
Leunenberg

Besluit college

CONFORM ADVIES

Advies te nemen besluit

1. De anterieure overeenkomst sluiten voor het realiseren van 5 woningen en een commerciële ruimte op de begane grond in de watertoren aan de Staatweg 187 te Breukelen;
2. Het participatietraject voor de ontwikkeling van de watertoren in Breukelen afronden door omwonenden de mogelijkheid geven om schriftelijk te reageren op het vooroverlegplan gedurende een periode van 6 weken.
3. Met toepassing van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet en artikel 10 lid 2 aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur geheimhouding opleggen op bijlage 4 Anterieure overeenkomst.

Advies te nemen besluit burgemeester:

4. De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening machtigen de anterieure overeenkomst te ondertekenen.

TOELICHTING

Inleiding

De watertoren is particulier eigendom. Dit is een gemeentelijk monument en maakt onderdeel uit van het industrieel erfgoed. Er zijn vanaf 2016 verschillende plannen gepresenteerd om de toren een nieuwe functie te geven. Een functie die het gebouw een stabiele basis geeft zodat de toren voor nu en de toekomst behouden kan blijven. Het college heeft zich op 11 december 2018 positief uitgesproken over het plan om 10 woningen te realiseren in de toren.

Gedurende het planproces is overleg gevoerd met omwonenden, met name met de belangengroep "Onder de watertoren". Deze groep vertegenwoordigt de bewoners die rond de watertoren wonen. Omwonenden hebben aangegeven te vrezen voor waardedaling van hun woningen, beperking privacy en overlast van verkeer en parkeren. Deze zaken zijn mede aanleiding geweest het plan aan te passen naar een programma van 5 woningen en een commerciële ruimte op de begane grond. Op 26 november 2019 is hierover een informatiebijeenkomst gehouden. De zorgen van omwonenden zijn ondanks de aanpassingen in het plan niet weggenomen. De belangengroep "Onder de watertoren" heeft dat ook kenbaar gemaakt met een e-mail aan het college van B&W en de gemeenteraad.

De initiatiefnemer heeft nu een vooroverlegplan ingediend. Het vooroverlegplan past binnen het eerder genomen besluit van 11 december 2018. Onderdeel van dit vooroverlegplan is de omgevingsdialoog met omwonenden. Dit betreft zowel een verslag van de verschillende contactmomenten en een inhoudelijke reactie op de gemaakte bezwaren. Daarnaast bestaat het vooroverlegplan uit het bouwplan, een ruimtelijke onderbouwing en een overzicht van de zichtlijnen van de woningen in de watertoren naar de omliggende woningen.

Als de anterieure overeenkomst fase 1 is gesloten kan worden gestart met de wabo-procedure artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, de zgn. kruimelgevallenregeling.

Argumenten

1. Het plan is in lijn met het besluit over het vooroverlegplan van 11 december 2018

Op 11 december 2018 heeft het college een positieve grondhouding uitgesproken ten aanzien van de verbouw van de toren naar woningen. Het belangrijkste argument hiervoor was dat de watertoren wordt bewaard voor het nageslacht:

'De watertoren is namelijk een gemeentelijk monument. En voor Breukelen en de gemeente heeft de toren een tamelijke hoge waarde: de enige grote watertoren die de gemeente nog rest en een beeldbepalend element, een echte "landmark. Een groot object als de watertoren kan alleen worden behouden als er een zinvolle nieuwe invulling voor wordt gevonden'

2. In het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bezwaren van de omwonenden
Gedurende het planproces is door de initiatiefnemer en gemeente overleg gevoerd met de belangengroep "Onder de watertoren". Deze groep vertegenwoordigt de bewoners die rond de watertoren wonen. Omwonenden hebben aangegeven te vrezen voor waardedaling van hun woningen, beperking privacy en overlast van verkeer en parkeren. Het overleg heeft geresulteerd in een aantal belangrijke aanpassingen in het plan.

1. Het aantal woningen is teruggebracht van 10 naar maximaal 5 woningen en één commerciële ruimte op de begane grond en 1^e verdieping.
2. De noodtrap (wenteltrap buiten de toren) is verplaatst.
3. Het aantal raamopeningen is verminderd en ook de ramen zijn verkleind.
4. Er is alleen nog sprake van inpandige balkons (loggia's) en het aantal is teruggebracht van 30 naar maximaal 5.
5. De berging voor o.a. de fietsen is verkleind.
6. Het aantal parkeerplaatsen is verminderd zodat er meer ruimte overblijft voor groen.

Om de privacy van omwonenden te waarborgen worden speciale voorzieningen geplaatst voor de ramen waarmee de zichtlijnen worden beperkt. Deze voorziening wordt vast gemonteerd aan het gebouw. In de koopovereenkomst wordt een voorwaarde opgenomen dat deze voorzieningen niet mogen worden verwijderd.

De initiatiefnemer heeft op verzoek van de bewoners voor elke omliggende woning de zichtlijnen in beeld gebracht en deze uitkomsten per woning met de bewoners gedeeld.

3. Het plan voldoet aan de Woonvisie

De geactualiseerde Woonvisie is in juli 2020 vastgesteld. Hiermee is de eis van 30% sociaal als verplichting ook voor minder dan 5 woningen komen te vervallen. Voor projecten tot en met 5 woningen is aangegeven dat hiervoor maatwerk afspraken gemaakt moeten worden. In dit project staat het behoud van de watertoren voorop. Daarnaast is het plan aangepast naar aanleiding van de opmerkingen uit de omgeving. Door minder woningen te realiseren zijn er minder gevelopeningen en wordt de inbreuk op de privacy beperkt. Door het verminderen van het aantal woningen waardoor de oppervlakte van de woningen is verdubbeld, zijn woningen in de sociale sector niet meer mogelijk.

4. Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd die aangeeft dat voldaan wordt aan de gemeentelijke en wettelijke vereisten voor een goede woon- en leefomgeving.

In de ruimtelijke onderbouwing is de motivering opgenomen dat wordt voldaan aan diverse milieuaspecten, zoals geluid, flora en fauna en luchtkwaliteit. Daarnaast is het plan getoetst aan de parkeernorm van het GVVP: Het aantal parkeerplaatsen voldoet ruimschoots aan de parkeernorm. In de ruimtelijke onderbouwing is ook een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven. De welstandscommissie heeft positief geadviseerd.

5. Voor het plan sluiten we een anterieure overeenkomst fase 1 met de initiatiefnemer

De plankosten worden door het sluiten van de anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer. Ook eventuele planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer. Daarnaast is in de overeenkomst een aantal zaken geregeld ten aanzien van duurzaamheid.

In de overeenkomst zijn ook afspraken vastgelegd aanzien van het openbaar gebied. Dit betreft het vervangen van de toegangsweg, aansluiten op de riolering en aanpassen belijning bebording bij de aansluiting op de straatweg.

Het besluit past binnen het collegewerkprogramma omdat dit een bijdrage levert aan de lokale woonbehoefte en een passende woningvoorraad (Programma 3 Fysiek).

Kantttekeningen

Ondanks de aanpassingen in het plan kunnen omwonenden het niet eens blijven met de planontwikkeling

Bewoners blijven kritisch over de ontwikkelingen, met name ten aanzien van de aantasting van privacy, waardedaling van de woning en overlast door verkeer en parkeren. Zoals blijkt uit bijlage 3 is er een intensief traject gevoerd met omwonenden. Voorgesteld wordt dit participatietraject af te ronden met een inspraakronde. Het vooroverlegplan (bouwplan en ruimtelijke onderbouwing) wordt dan 6 weken ter inzage gelegd. Dit onderdeel is geen verplichting in het kader van de afwijkingsprocedure op grond van de Wabo. Echter omdat de ontwikkeling mogelijk is met een korte afwijkingsprocedure (zgn. planologische kruimelregeling, zie ook de juridische paragraaf) stellen we voor deze ronde toch te doorlopen. Daarna zal het college alle belangen afwegen en een definitief besluit nemen over dit initiatief.

Uitvoering

Nadat het collegebesluit is genomen zal het vooroverlegplan met ruimtelijke onderbouwing voor 6 weken ter inzage worden gelegd en is het voor iedereen mogelijk om een schriftelijke reactie te geven. De omwonenden worden hierover geïnformeerd via een wijkbericht.

De ingekomen schriftelijke reacties en de beantwoording hiervan zullen mee worden genomen in de definitieve besluitvorming over de planologische afwijkingsprocedure op grond van de Wabo (planologische kruimelgevallen regeling). Dit is geen wettelijke verplichting.

Voor de transformatie van de toren is een omgevingsvergunning nodig. Voor deze omgevingsvergunning wordt de reguliere Wabo procedure doorlopen van 8 weken. De afwijkingsprocedure valt daarbinnen. De besluitvorming ligt in deze procedure bij het college van B&W. Daarna staat voor omwonenden bezwaar, beroep en hoger beroep open.

Communicatieparagraaf

Op de informatiebijeenkomst van 26 november jl. zijn omwonenden gekend in het planproces. Degene die zich hiervoor hebben aangemeld zullen we ook over het nu voorliggende besluit informeren.

Voor de transformatie van de toren kan een verkorte Wabo-procedure worden gevolgd. In deze procedure zit geen zienswijze-fase. Daarom stellen we voor het participatietraject af te ronden door het vooroverlegplan voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen en dat belanghebbenden hierover een schriftelijke reactie kunnen geven. We zullen de omwonenden hierover informeren via een wijkbericht. Zie voorgaande alinea 'uitvoering'.

Raadsinformatiebrief

Voorafgaand aan het kerstreces is de raad al geïnformeerd over het plan en het proces middels een RIB. Wij zullen het vooroverlegplan e.a. ter kennisname aan de raad toesturen als de stukken ter inzage worden gelegd.

Financiële paragraaf

Met de initiatiefnemer wordt op basis van onze nota kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten. In bijgaande overeenkomst zijn afspraken met de initiatiefnemer gemaakt over onder meer het kostenverhaal en de planschade. In het kader van kostenverhaal betaalt de initiatiefnemer aan de gemeente een bijdrage ten behoeve van de planbegeleiding en voeren van de planologische procedure. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Doordat kostenverhaal plaatsvindt door een anterieure overeenkomst is het voor dit plan niet noodzakelijk zijn om een exploitatieovereenkomst ingevolge afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen.

Juridische paragraaf

Anterieure overeenkomst

Wij zullen een beschrijving in hoofdlijnen ter inzage leggen. Op deze manier kunnen belanghebbenden kennisnemen van de inhoud van de overeenkomst. Voorgesteld wordt om op de volledige overeenkomst (bijlage 4) op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10 lid 2 aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur geheimhouding op te leggen. Openbaarmaking van de overeenkomst en daarmee het bekend maken financiële gegevens alsmede de tussen partijen gemaakte afspraken kan nadelig zijn voor de positie van betrokken partijen.

Wabo procedure

Het perceel van de watertoren in Breukelen ligt binnen de stedelijke contouren van de provincie. Voor de ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van het afwijkingenbeleid (planologische kruimelgevallenregeling ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo. Met dit wetsartikel kan van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken om alsnog een omgevingsvergunning te kunnen verlenen. De ontwikkeling van de watertoren valt onder punt 9 van de wet:

9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers;

Aangezien er sprake is van een noodtrap zal eveneens toepassing worden gegeven aan punt 4 van de wet:

4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard;

De bijbehorende bouwwerken kunnen, mits wordt voldaan aan de wettelijke voorwaarden, vergunningsvrij worden gerealiseerd.

In artikel 2.22 van de Wabo is tevens de mogelijkheid opgenomen om zeker te stellen dat een bepaalde maatregel wordt getroffen door dit als voorwaarde aan de te verlenen omgevingsvergunning te verbinden (voorwaardelijke verplichting).

De bovengenoemde afwijkingsprocedure valt binnen de reguliere Wabo procedure van 8 weken. De beslissingsbevoegdheid ligt bij het college van B&W.

Risicoparagraaf

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

Door het sluiten van de anterieure overeenkomst worden mogelijke financiële risico's afgedekt. Indien het plan geen doorgang vindt en de overeenkomst is niet gesloten, kunnen de tot nu toe gemaakte ambtelijke kosten niet worden verhaald.

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.