Van: Bob Custers | Vocus <Custers@vocus.nl>
Verzonden: dinsdag 28 december 2021 12:28
Aan: Griffie, Gemeente Stichtse Vecht <griffie@stichtsevecht.nl>
Onderwerp: RE: 643br - Watertoren Breukelen - brief aan alle omwonenden met bijlagen

Onderstaande informatie is vanochtend ook op papier rondgebracht bij alle omwonenden. Dus ook mensen die minder goed bedreven zijn met de computer kunnen de informatie inmiddels via de geprinte versie lezen.

Er is zowat dagelijks contact met omwonenden. Het leeft enorm in de buurt. Wij hebben het gevoel nu het juiste plan te hebben en zo veel mogelijk draagvlak. Er is een aantal mensen dat zich toch benadeeld voelt. Dat kunnen we helaas niet wegnemen.

Maar het wordt wel een heel mooi en weloverwogen plan!

Fijne jaarwisseling voor u en uw collega's.

Met vriendelijke groet,

VOCUS
Bob Custers | architect&owner
+31 35 698 91 35 | **custers@vocus.nl |www.vocus.nl**
Bussummergrindweg 1C, 1406 NZ Bussum | Postbus 107, 1400 AC Bussum

Van: Bob Custers | Vocus <Custers@vocus.nl>
Verzonden: donderdag 23 december 2021 20:33
Aan: Lutters, Sylvia <sylvia.lutters@stichtsevecht.nl>; Gijsen, Jan <jan.gijsen@stichtsevecht.nl>; Koster, Peter <peter.koster@stichtsevecht.nl>
CC: sriedstra01@gmail.com; Liempdt, Frank van <Frank.van.Liempdt@stichtsevecht.nl>; Dijk, Maarten van <Maarten.van.Dijk@stichtsevecht.nl>; Griffie, Gemeente Stichtse Vecht <griffie@stichtsevecht.nl>
Onderwerp: FW: 643br - Watertoren Breukelen - brief aan alle omwonenden met bijlagen

Beste Sylvia, Jan en Peter,

We hebben vandaag weer een mijlpaal bereikt. Na een 'pressure-cooker'-proces van een maand hebben we de plannen voor de herbestemming van de Watertoren in Breukelen weten om te tekenen. Wederom vele gesprekken met de bewonerscommissie en inmiddels ook 1 op 1 gesprekken met bewoners van Rietland en de Straatweg 189. Als dit geen participatietraject is dan weet ik het niet meer… In de derde week van januari houden wij een bewonerspresentatie en dan gaan we ervoor.

In de bijlagen zien jullie de brief aan de buurt die ik vandaag heb verstuurd. Onder deze email lezen jullie ook het verzoek aan de bewonerscommissie. Verder wil ik melden dat wij de stukken van het nieuwe plan opnieuw hebben ingediend via het digitale omgevingsloket (OLO). Het nieuwe plan krijgt hiermee een nieuw administratief nummer. De vorige versies kunnen administratief gesloten worden.

De reden voor indiening in 2021 is dat we de verscherpte wet- en regelgeving die per 1 januari 2022 geldt voor willen zijn. Wij houden met Jan Gijsen overleg. Er komen in januari 2022 nog een aantal aanvullende stukken, onder andere van de constructies. Overigens is het nieuwe plan constructief wat minder gecompliceerd. Verder hebben wij Buro SRO ook opdracht gegeven de Ruimtelijke Onderbouwing te actualiseren. Volgens hen hoeft er niet veel aangepast te worden. Tevens hebben we Dick Krijgsman van SAOZ opdracht gegeven een nieuwe Planschade Risico Inventarisatie te schrijven.

Mocht er na de derde week van januari 2022 toch nog een raampje gewijzigd moeten worden naar aanleiding van het bewonersoverleg, dan nemen wij dat nog mee in de tekeningen, maar wij zijn niet van plan nog grote wijzigingen door te voeren.

Wij hebben van Jan Gijsen vernomen dat jullie flexibel zijn om nog mee te veren met dit bijzondere proces.

Rest mij jullie allemaal een fijne kerst en een goed begin in 2022 toe te wensen!

Tot in het nieuwe jaar.

Hartelijke groet,

Bob

VOCUS
Bob Custers | architect&owner
+31 35 698 91 35 | **custers@vocus.nl |www.vocus.nl**
Bussummergrindweg 1C, 1406 NZ Bussum | Postbus 107, 1400 AC Bussum

Van: Bob Custers | Vocus
Verzonden: donderdag 23 december 2021 20:17
Aan: 'a@ruimschotel.nl' **Onderwerp:** 643br - Watertoren Breukelen - brief aan alle omwonenden met bijlagen

Aan de Bewonerscommissie ‘Onder de Watertoren’

Bijgaand ontvangen jullie onze brief aan alle omwonenden, inclusief 6 bijlagen. Wij spraken met elkaar af dat de bewonerscommissie als vertegenwoordiging van alle omwonenden deze stukken doorstuurt aan alle omwonenden. Dit doen wij in verband met privacy-redenen van omwonenden. Voor de inhoud verwijs ik naar de brief met bijlagen.

Zouden jullie s.v.p. deze e-mail integraal, dus ongewijzigd met alle documenten en linkjes, willen doorsturen/forwarden naar alle omwonenden?

Via onderstaande WeTransfer link stuur ik ook alle bijlagen mee, volgens bijgevoegde documentenlijst (643br-DT-20211223). Deze set bevat de tekeningen die inmiddels zijn ingediend bij de gemeente Stichtse Vecht via het digitale omgevingsloket van de overheid. Het zijn bouwkundige tekeningen, het brandveiligheidsrapport en de bouwbesluittoets (oppervlakten, daglicht, ventilatie). De bouwkundige detaillering, constructieve stukken en Ruimtelijke Onderbouwing volgen later.

Wetransferlink: https://we.tl/t-1f7xVjrooa

LET OP!!! Deze link is slechts 7 dagen geldig, tot 30 december.

Ik wens jullie een fijne kerst en een goed begin in 2022!

Met vriendelijke groet,

Mede namens Sjoerd,

Bob

VOCUS
Bob Custers | architect&owner
+31 35 698 91 35 | **custers@vocus.nl |www.vocus.nl**
Bussummergrindweg 1C, 1406 NZ Bussum | Postbus 107, 1400 AC Bussum

VOCUS
architecten bna

bussummergrindweg 1c
1406 nz bussum
postbus 107
1400 ac bussum

t 035 698 91 35
f 035 698 91 36

vocus@vocus.nl
www.vocus.nl

Aan de omwonenden rondom de Watertoren Breukelen
(cc College van B&W en Gemeenteraad Stichtse Vecht)

datum 23-12-2021 onderwerp 643-br | b2105 | Watertoren Breukelen

Geachte omwonenden,

Op 19 november jongstleden ontving u – via de bewonerscommissie 'Onder de Watertoren' – een brief van mij met daarin een update m.b.t. de ontwikkelingen van afgelopen jaar en uitleg over de herstart in dit project. Zoals u wellicht in de buurt al heeft vernomen hebben wij de draad weer opgepakt en spraken afgelopen maand intensief met de bewonerscommissie. Maar niet alleen met de bewonerscommissie, ook met twee bewoners van het Rietland en de bewoner van Straatweg 189. Ook stemden we zaken af met de gemeente Stichtse Vecht. We hebben een nieuw plan gemaakt dat twee plannen combineert: ons eigen plan van december 2020 en het plan van Zadelhoff van de zomer van 2021. Hierbij stellen wij u op de hoogte van het nieuwe plan.

Belangrijke informatie:

A. Om administratieve redenen en veranderende wet- en regelgeving per 1 januari 2021 is de aanvraag omgevingsvergunning inmiddels ingediend. Deze aanvraag is nog niet compleet. Er zal in januari nog meer informatie ingediend moeten worden.

B. De set met tekeningen en documenten die is ingediend bij de gemeente Stichtse Vecht via het digitale omgevingsloket kunt u downloaden via een Wetransfer-link: https://we.tl/t-1f7xVjrooa. Deze link verloopt op 30 december 2021. Dit is dezelfde link die de gemeente heeft ontvangen. Indien u na 30 december alsnog de set met informatie zou willen ontvangen dan kunt u een nieuwe link bij ons aanvragen via custers@vocus.nl. Deze zal pas na 10 januari aan u verstrekt worden i.v.m. de vakantieperiode. Mocht u moeite hebben met computergebruik, dan kunt u de tekeningen ook op papier bij een van de 4 leden van de bewonerscommissie inzien. De grote tekeningen liggen daar in hardcopy.

C. Er zal in de derde week van januari 2022 een digitale bewonersavond worden georganiseerd door de bewonerscommissie. Gezien de coronamaatregelen van dit moment zal deze bijeenkomst via videoconference plaatsvinden. U krijgt een uitnodiging voor deze digitale bijeenkomst. Ik zal daarin een mondelinge toelichting geven op de stukken. U kunt door middel van een link inloggen via MS Teams.
U ontvangt deze link via een e-mail van de bewonerscommissie op een later moment!

banknr. 30 84 44 051
kvk. 32091280
btw. nl 8106.51.300.B.01

D. Mocht er nog wat aangepast moeten worden in de plannen, dan hebben wij nog de gelegenheid om de stukken in januari – na de bewonersavond - om te wisselen, samen met alle aanvullingen. Dit kan niet meer in februari: dan is de aanvraag definitief.

E. Ter voorbereiding op de bewonersavond in januari hebben wij diverse bijlagen samengesteld, zodat wij u zo goed mogelijk kunnen uitleggen waar de verschillen te zien zijn in de plannen. U ontvangt hierbij de volgende bijlagen:

1. Besluit gemeente Stichtse Vecht d.d. 20.11.2020
2. Brief VOCUS d.d. 19.11.2021
3. Planwijzigingen – tekstuele toelichting
4. Planwijzigingen – tekeningen vergelijk VOCUS plan dec. 2020 en dec. 2021
5. Zichtlijnen en hoogtes kleine ramen
6. Planning

De tekeningen behorend bij punt 4 zijn een samenvatting en geven een globaal beeld. De stukken die zijn ingediend via het omgevingsloket (zie punt B) zijn gedetailleerder.

F. Deze brief met bijlage 1 t/m 6 ontvangt u tevens in uw brievenbus. Dit zal na 10 januari plaatsvinden. Mocht u de stukken om wat voor reden niet in uw brievenbus hebben ontvangen, stuur dan een e-mail naar: custers@vocus.nl.

G. Vanwege privacy-redenen m.b.t. AVG wet- en regelgeving, verloopt de digitale communicatie en digitale verstrekking/verspreiding van gegevens via de bewonerscommissie die tot nu toe steeds uw aanspreekpunt is geweest. Wij hebben besloten u niet rechtstreeks te e-mailen.

Tot slot:
Ondanks de verschillende belangen in de buurt hebben wij ons uiterste best gedaan om een evenwichtige en fraaie herbestemming tot stand te brengen. Ons doel blijft dat we de watertoren een meerwaarde willen laten zijn in Breukelen en in de directe omgeving. Wij begrijpen dat hier door sommige omwonenden anders over wordt gedacht, maar gezien de ongelooflijke hoeveelheid gesprekken, planaanpassingen en tijd die aan dit proces is besteed (ook aan uw kant!), vinden wij dat wij nu een echt haalbaar plan te pakken hebben.

Mede namens de mede-eigenaren van de Watertoren Breukelen wens ik u fijne feestdagen en een voorspoedig 2022.

Met vriendelijke groet,

Bob Custers
Architect

gemeente Stichtse Vecht

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

VOCUS Architecten bna
Postbus 107
1400 AC BUSSUM

Team
Ruimtelijke Ontwikkeling Ruimtelijke Ordening
Behandeld door
Sylvia Lutters
Direct nummer
140346
E-mail
info@stichtsevecht.nl

Datum
3 november 2020 VERZONDEN 0 6 NOV 2020
Onderwerp
Besluit vooroverlegplan 5 woningen watertoren Straatweg 187 Breukelen
Bijlage(n)
Advies 21 oktober 2020 en Reactienota 21 oktober 2020

Ons kenmerk
Z/18/150184- D/20/202542
Uw kenmerk

Bij beantwoording graag ons kenmerk en datum vermelden.

Beste meneer Custers,

Op 28 januari 2020 heeft u een vooroverlegplan met ruimtelijke onderbouwing ingediend (d.d. 24-01-2020). Uw vooroverlegplan gaat uit van de bouw van 5 woningen en een commerciële ruimte op de begane grond en 1e verdieping in de bestaande watertoren aan de Straatweg 187 te Breukelen. Het college van B&W heeft op 3 november 2020 een besluit genomen over dit vooroverlegplan. In deze brief geven wij u informatie over dit besluit.

Het college kan instemmen met het vooroverlegplan.
Het plan past binnen het beleid van de gemeente, waaronder duurzame verstedelijking, de woonvisie en behoud van het cultureel erfgoed. Verder voldoet het plan aan de regels voor een goede ruimtelijke ordening. Het plan is daarmee ruimtelijke aanvaardbaar. Zie het advies van 21 oktober 2020 dat als bijlage bij deze brief is gevoegd. Het vooroverlegplan voldoet ook aan het besluit van het college van 11 december 2018

Aan het besluit zijn wel voorwaarden verbonden.
De voorwaarden luiden als volgt:

a. de begane grond en 1e verdieping alleen gebruikt mogen worden door de bewoners van de watertoren voor een bedrijf-/beroep aan huis (Afwijkingenbeleid 2014 versie 19-09-2017, lid 3.5.9 onder c);
b. in de omgevingsvergunning een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat speciale maatregelen worden getroffen om de privacy van direct omwonenden zoveel mogelijk te waarborgen, waaronder geen nieuwe ramen in de westgevel en speciale voorzieningen voor de gevelopeningen en de noodtrap, die tevens in de koopovereenkomst worden vastgelegd;
c. de toe-/uitrit Straatweg-perceel watertoren voldoet aan de veiligheidseisen en qua parkeerplaatsen wordt voldaan aan het GVVP;
d. de ruimtelijke onderbouwing conform advies ODRU d.d. 19-03-2020 wordt aangevuld.

U kunt nu een vergunning aanvragen.
Het besluit van 3 november is nog geen vergunning. U kunt nu een vergunning aanvragen. De aanvraag kunt u indienen via het digitale Omgevingsloket OLO). U moet bij de aanvraag wel rekening houden met de voorwaarden die het college heeft opgenomen in deze brief. Vervolgens doorloopt de aanvraag de reguliere procedure van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht

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

(Wabo) van 8 weken. De bergingen zijn vergunningsvrij, mits voldaan wordt aan de wettelijke voorwaarden voor vergunningsvrij bouwen.

Er moet worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.
Om het vooroverlegplan te vergunning moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dat kan met behulp van de planologische kruimelgevallen regeling. Deze regeling valt onder artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 van de Wabo in combinatie met de kruimellijst in bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor).

Omwonenden kunnen bezwaar maken tegen de verleende vergunning.
Uw vooroverlegplan heeft ter inzage gelegen van 26 februari 2020 t/m 8 april 2020. In de reactienota die als bijlage bij deze brief is gevoegd kunt u lezen wat de reacties waren van de omwonenden en ons antwoord daarop. De omwonenden kunnen geen bezwaar maken tegen dit besluit maar wel tegen de t.z.t. verleende vergunning. Naast bezwaar kunnen ze nog beroep en hoger beroep indienen en de werking van de vergunning stop zetten door een verzoek om voorlopige voorziening te vragen (schorsingsverzoek).

Omwonenden hebben wel al gereageerd op uw vooroverlegplan.
Uw vooroverlegplan heeft ter inzage gelegen van 26 februari 2020 t/m 8 april 2020. In de reactienota die als bijlage bij deze brief is gevoegd kunt u lezen wat de reacties waren en ons antwoord daarop.

Mail of bel gerust als u nog vragen heeft.
U kunt contact opnemen met Sylvia Lutters van het team ruimtelijke ordening:
- Sylvia.lutters@stichtsevecht.nl
- 0346-254390

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,

Peter Koster
Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

BRF.VOCUS.202542_1/LS2

VOCUS
architecten bna

bussummergrindweg 1c
1406 nz bussum
postbus 107
1400 ac bussum

t 035 698 91 35
f 035 698 91 36

vocus@vocus.nl
www.vocus.nl

Aan de omwonenden rondom de Watertoren Breukelen
(cc College van B&W en Gemeenteraad Stichtse Vecht)

datum 19-11-2021 onderwerp 643-br | b2094 | brief omwonenden

Geachte heer, mevrouw,

Graag geef ik een update met betrekking tot de laatste ontwikkelingen in het project 'De Watertoren in Breukelen'.

Historisch feitenoverzicht (chronologisch):

1. *Initiatief*
   Het perceel met toren is sinds februari 2019 in eigendom van de Watertoren Breukelen BV. Deze onderneming (hierna 'De BV') heeft 5 particuliere aandeelhouders. Twee daarvan besturen de onderneming, te weten Sjoerd Riedstra en Bob Custers. VOCUS treedt op als architectenbureau en is gespecialiseerd in transformatie van watertorens.

2. *Missie*
   De missie van de initiatiefnemers is het gemeentelijk monument weer nieuw leven in te blazen en zorgvuldig te transformeren tot een duurzaam woongebouw. Daarbij moet de instandhouding van de toren voor de lange termijn kunnen worden geborgd.

3. *Plan VOCUS*
   Het plan van architectenbureau VOCUS gaat uit van 5 koopwoningen (van ca. 150 m2) en een commerciële ruimte op de begane grond en de 1e verdieping van de watertoren. Dit plan is op 24 januari 2020 ingediend als vooroverlegplan bij de Gemeente Stichtse Vecht.

4. *Besluit gemeente*
   De Gemeente Stichtse Vecht heeft op 6 november 2020 positief gereageerd op het vooroverlegplan van VOCUS. Dit is per brief bevestigd.

5. *Vergunningsaanvraag plan VOCUS*
   Op 31 december 2020 heeft VOCUS de aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van de watertoren (referentienummer: 4956275) ingediend bij de gemeente Stichtse Vecht.

banknr. 30 84 44 051
kvk. 32091280
btw. nl 8106.51.300.B.01

6. *Verzoek tot overname watertoren*
   Vervolgens is deze aanvraag op 12 januari 2021 weer ingetrokken en door de initiatiefnemers vrijwillig stopgezet. Reden hiervoor was het 'overname-voorstel' van Albert Ruimschotel, voorzitter van de bewonerscommissie. Hij stelde op 8 november 2020 voor de toren over te nemen en een alternatief plan te ontwikkelen, tegen betaling van alle kosten. Na diverse overleg ging de BV op 12 januari 2021 akkoord met het inlassen van een pauze van een half jaar, waarin de bewonerscommissie 'Onder de Watertoren' met omwonenden de tijd zouden krijgen een alternatief plan te maken en een investeerder te vinden. Indien dit zou slagen, was de BV bereid de toren te verkopen, tegen betaling van de gemaakte kosten, zonder winstoogmerk. Als dit omwonenden niet zou lukken, zouden zij afzien van verder bezwaar tegen de ontwikkeling van VOCUS. Op 11&12 januari 2021 ondertekenden 25 huishoudens de volgende verklaring:

   > *Ondergetekende stemt in met afzien van bezwaar tegen de vergunningsverlening voor de bouw van 5 appartementen in de watertoren Breukelen door VOCUS. Dit onder de voorwaarde dat VOCUS tot 1 juli 2021 aan de belangengroep 'Onder de Watertoren' de gelegenheid biedt de watertoren van VOCUS te doen kopen, tegen aan VOCUS en belangengroep bekende financiële voorwaarden.*

7. *Plan omwonenden / Zadelhoff*
   Vervolgens verdwenen Riedstra en Custers een half jaar uit beeld. De omwonenden kozen de firma Zadelhoff als nieuwe investeerder/ontwikkelaar. Tot de zomer van 2021 sprak de bewonerscommissie intensief met Cor van Zadelhoff en Joost Breed van de firma Zadelhoff. Er werd door hen een alternatief plan bedacht ten behoeve van de realisatie van 3 (huur-)woningen en een vergader- en bijeenkomstfaciliteit met horeca bovenin de toren. Over dit plan oordeelde de buurt overwegend positief, met name op het gebied van privacy/inkijk. Dit plan werd ook beoordeeld door de Veiligheidsregio Utrecht en door de Welstands- en monumentencommissie. Er werd door Zadelhoff geen officiële aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het bleef bij een principeplan.

8. *Kennismaking*
   Op 25 juni 2021 vond een eerste kennismaking plaats tussen Custers/Riedstra en Joost Breed van de firma Zadelhoff. Daarna startte een intensieve periode van afstemming en overleg.

9. *Overname BV*
   De insteek werd dat Zadelhoff de Wateroren Breukelen BV van de 5 aandeelhouders zou overnemen inclusief het eigendom van de toren. Dit had voordelen omdat de BV eerdere contractuele verplichtingen was aangegaan met de gemeente Stichtse Vecht en waterleidingbedrijf Vitens over de erfpacht van het naastgelegen stukje grond. Deze verplichtingen zouden ook blijven gelden voor Zadelhoff als nieuwe eigenaar van de BV. De 5 aandeelhouders zouden dan uitstappen en elk hun inleg terugkrijgen, zonder winstopslag.

10. *Due Dilligence*
    Om de overname goed te laten slagen werd tussen juni en november 2021 nog extra tijd geboden om informatie uit te wisselen en een zogenaamd 'Due Dilligence'-onderzoek te verrichten. In dit onderzoek werden onder andere juridische, planologische en financiële aspecten onderzocht. De benodigde documenten werden aangeleverd en uitgewisseld. De gesprekken verliepen in een goede sfeer. Er was vertrouwen en bereidheid om de overdracht te laten slagen. Alle partijen deden hun best. De seinen stonden tot 9 november op groen.

11. *Besluit Zadelhoff*
    Toch kwam op 9 november 2021 het besluit dat Cor van Zadelhoff definitief afziet van overname van het project. Dit heeft te maken met planrisico's, waaronder vertraging en niet geraamde kosten i.v.m. het intensieve traject met de buurt.

12. *Conclusie*
    Na 10 maanden is geen akkoord bereikt, ondanks de inzet van partijen. Zadelhoff trekt zich terug. Omwonenden hebben geen andere investeerder(s) en willen de toren niet zelf kopen. Er vindt dus geen verkoop plaats. De Watertoren Breukelen BV blijft eigenaar van de toren. Partijen vallen daarmee terug op de gemaakte afspraken/voorwaarden van 12 januari 2021 (zie punt 6).

Hoe nu verder?
Afgelopen 10 maanden heb ik samen met alle personen en partijen in goede harmonie aan een nieuwe planontwikkeling gewerkt. Ondanks de opgelopen vertraging zijn we van mening dat het plan op onderdelen verbeterd is. Graag zetten we de goede samenwerking met de bewonerscommissie voort en breiden deze waar mogelijk uit. We willen graag ook de ruimte bieden om nog één-op-één met ons te spreken. U kunt mij rechtstreeks benaderen voor een persoonlijke afspraak via custers@vocus.nl of via Albert Ruimschotel a@ruimschotel.nl.

Komende periode zetten wij de planontwikkeling zelfstandig voort. Dit geschiedt voor eigen rekening en risico. De afspraken met de gemeente, die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst, blijven onverminderd van kracht. Ditzelfde geldt voor de afspraken met Vitens N.V. over de erfpacht van het naastgelegen terrein.

Ik blijf de architect van het project en ga het beste van beide plannen combineren in een nieuw planvoorstel. Dit betekent dat het gebouwprogramma en de vloerverdeling in de toren grotendeels gelijk blijven aan het in november 2020 door de gemeente goedgekeurde vooroverlegplan van 24 januari 2020.

De vergaderfaciliteit met horeca, in de kop van plan Zadelhoff, worden niet overgenomen. Dit worden woningen. Wel nemen we uit plan Zadelhoff het raam-gevel concept over (alleen aan de oostzijde). De 5 koopappartementen worden onderdeel van een Vereniging van Eigenaren. Via de VVE borgen we de instandhouding van het monument.

Ik hoop met dit overzicht een goede update te hebben gegeven van de stand van zaken en streven ernaar om op korte termijn met een nieuw planvoorstel te komen dat besproken kan worden met omwonenden. Sjoerd Riedstra en ik hebben in ieder geval weer heel veel zin en energie om de draad weer op te pakken. Wij kijken er naar uit om de oude Watertoren en dit stukje van Breukelen de kwaliteit te geven die het in onze ogen verdient.

Wat vragen wij van u?
Wij hopen op een constructieve houding om de herontwikkeling van dit gemeentelijke monument uiteindelijk mogelijk te maken, passend in de lijn van de afspraken die we met de bewonerscommissie hebben gemaakt op 12 januari 2021.

Ik wil zowel Joost Breed van de firma Zadelhoff als Albert Ruimschotel en Peter Vogelzang danken voor alle inzet!

En indien u plan-inhoudelijke vragen, opmerkingen of nadere suggesties heeft, schroom niet om mij te e-mailen of te bellen: custers@vocus.nl / 035-6989135.

Met vriendelijke groet,
Mede namens de mede-aandeelhouders en Sjoerd Riedstra,

Bob Custers

BIJLAGE 3: Toelichting Planwijzigingen:

Zoals aangegeven in de brief van 19 november jl. pakken wij de draad weer op en proberen het beste van twee plannen te combineren. De bewonerscommissie 'Onder de Watertoren' heeft in de zomer van 2021 samen met Zadelhoff een nieuwe visie ontwikkeld voor de herbestemming van de toren. De visie van Zadelhoff willen we combineren met het plan waarvoor wij een jaar geleden (december 2020) een vergunning hebben aangevraagd (en die op 12 januari 2021 weer is ingetrokken). Recente besprekingen hebben geleid tot een nieuw plan. Om de verschillen tussen de verschillende planversies te verduidelijken hebben we een verschillenlijst gemaakt. Hierin vergelijken we enkele relevante verschillen tussen de plannen. We hanteren de volgende kleuraanduiding:

- Rood = Plan VOCUS december 2020
- Paars = Plan Zadelhoff zomer 2021
- Blauw = Plan VOCUS december 2021

A. Programma herbestemming watertoren

Programma in plan VOCUS december 2020
- 5 woningen
- Commerciële ruimten op de begane grond en eerste verdieping
- Geen buitenruimten

Programma in plan Zadelhoff zomer 2021
- 3 woningen
- Conferentieruimte met horeca bovenin de toren
- Buitenomloop in de kop van de toren
- 3 buitenruimten in de tuin.

Programma in plan VOCUS december 2021
- 5 woningen
- 2 kleine werkruimten (elk 33 m2) op begane grond t.b.v. woningen 4 en 5
- Geen buitenruimten

B. Parkeren

Parkeren in plan VOCUS december 2020

Parkeren was voorzien op het naastgelegen terrein van Vitens. Dit terrein wordt gepacht van Vitens. Het aantal parkeerplaatsen dat Vitens heeft ingetekend is 17 stuks. Bestaande bomen op dit perceel blijven zoveel mogelijk behouden. Struiken worden verwijderd voor zover nodig.

Parkeren in plan Zadelhoff zomer 2021

Ook bij Zadelhoff was het parkeren voorzien op het naastgelegen terrein van Vitens. Er zou een extra stukje grond aangekocht worden van Vitens, ten behoeve van wat extra groen. Het parkeerterrein was nog niet uitgewerkt.

Parkeren in plan VOCUS december 2021

In het nieuwe plan maken we 13 parkeerplaatsen. Dit zijn 4 parkeerplaatsen minder.
Parkeerberekening:

- Vaste genummerde parkeerplaatsen: 5 woningen x 2 p.p. per woning = 10 p.p.
- Bezoekersparkeren: 5 woningen x 0,6 p.p. per woning = 3 p.p.
- Totaal 13 p.p. benodigd.
- Conclusie: er zijn 13 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit is voldoende voor deze ontwikkeling.

C. Raamopeningen en gevelopeningen

Ramen in plan VOCUS december 2020

Ramen in de romp:

- Noord
- Noordoost
- Oost
- Zuidoost
- Zuid
- Zuidwest

Ramen in de kop:

- Lekvloer niveau: 4 sets van 4 kleine ramen aan noord, oost, zuid en west zijde
- Noordoost
- Zuidoost
- Zuidwest
- Bovenste etage: 16 terug-liggende ramen

Vluchttrap:

- Aan buitenzijde, noordwest

Ramen in Plan Zadelhoff zomer 2021

Ramen in de romp:

- Noordoost – kleine vensters vanaf 1,65 meter hoogte
- Oost – venster over breedte van 1 segment
- Zuidoost – kleine vensters vanaf 1,65 meter hoogte
- Zuidwest – kleine vensters vanaf 1,65 meter hoogte
- Noordwest – kleine vensters vanaf 1,65 meter hoogte

Ramen in de kop:

- Ramen waren nog niet bedacht. Deze moesten nog bepaald worden.
- Ook de buitenomloop was niet getekend.

Vluchttrap

- Inwendig. Afgekeurd door gemeente Stichtse Vecht en Veiligheids Regio Utrecht

Ramen in plan VOCUS december 2021

Ramen in de romp:

- Noordoost – kleine vensters vanaf 1,65 meter hoogte
- Oost – venster (1 meter kleiner dan Zadelhoff) met schuifraam en hekwerk 1,20 meter.
- Zuidoost – kleine vensters vanaf 1,65 meter hoogte
- Zuidwest – kleine vensters vanaf 1,65 meter hoogte
- Noordwest – kleine vensters vanaf 1,65 meter hoogte

Ramen in de kop:

- Lekvloer niveau: 4 sets van 4 kleine ramen noord, oost, zuid en west zijde (ongewijzigd)
- kleine vensters vanaf 1,65 meter hoogte met hekwerk 1,20 meter hoogte
- 4 vensters aan oostzijde met hekwerk 1,20 meter hoogte
- Bovenste etage: 16 terug-liggende ramen (ongewijzigd)

Vluchttrap:

- Buitenvluchttrap is verplaatst naar noordzijde.
- De trap is zo dicht mogelijk tegen de toren geplaatst.

D. Architectuur

Architectuur in plan VOCUS december 2020
- Nieuw pleisterwerk aan buitenzijde
- Aluminium kozijnen
- Stalen hekwerken en lamellen
- Bestaande bitumen dakbedekking behouden
- Houten bergingen tegen gebouw Vitens

Architectuur in plan Zadelhoff zomer 2021
- Hier was nog geen uitspraak over gedaan.

Programma in plan VOCUS december 2021
- Nieuw pleisterwerk (op isolatie) aan buitenzijde
- Aluminium kozijnen
- Stalen hekwerken
- Zinken dak
- Houten bergingen tegen gebouw Vitens

Wij kunnen ons voorstellen dat dit best veel informatie is. Samen met de bewonerscommissie is heel gedetailleerd naar oplossingen gekeken. Wij zullen tijdens de komende digitale bewonersbijeenkomst in januari 2022 nog uitgebreid stilstaan bij bovengenoemde punten. Die maken we zichtbaar op het scherm.

De impact op zichtlijnen in aangegeven op tekeningen. Hierin zijn ook drie kleuren gebruikt.

VOCUS
architecten bna

project	Watertoren Breukelen
onderwerp	Definitief Ontwerp
projectnummer	643-br
datum	23 december 2021

VOCUS
architecten bna

Watertoren Breukelen

adres
Straatweg 187
3621 BM Breukelen

architect
VOCUS architecten bna
projectarchitect:
ir. Bob Custers
Bussummergrindweg 1c
1406 NZ Bussum
Postbus 107
1400 AC Bussum

t 035 698 91 35
f. 035 698 91 36

vocus@vocus.nl
www.vocus.nl

vergelijk | plan december 2020 - plan december 2021

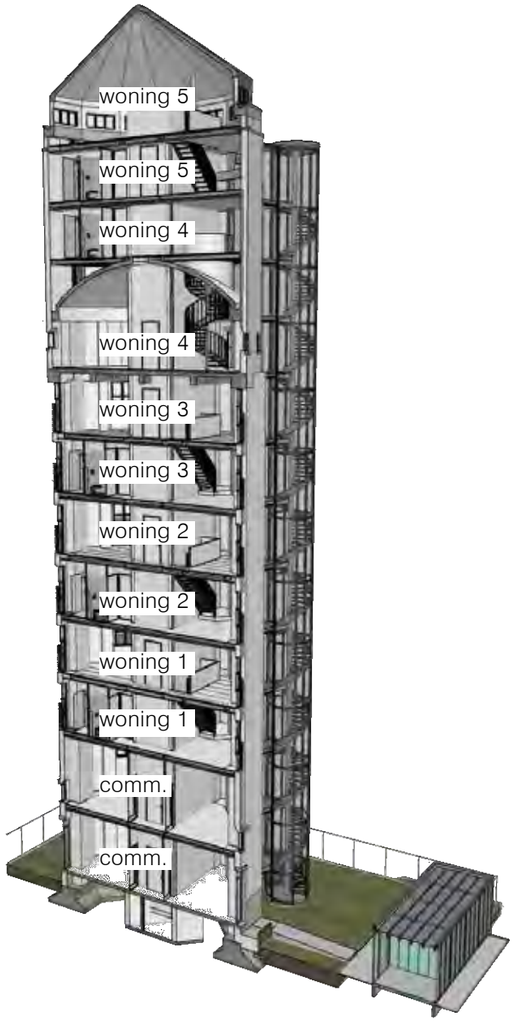
documenten | tekeningenlijst

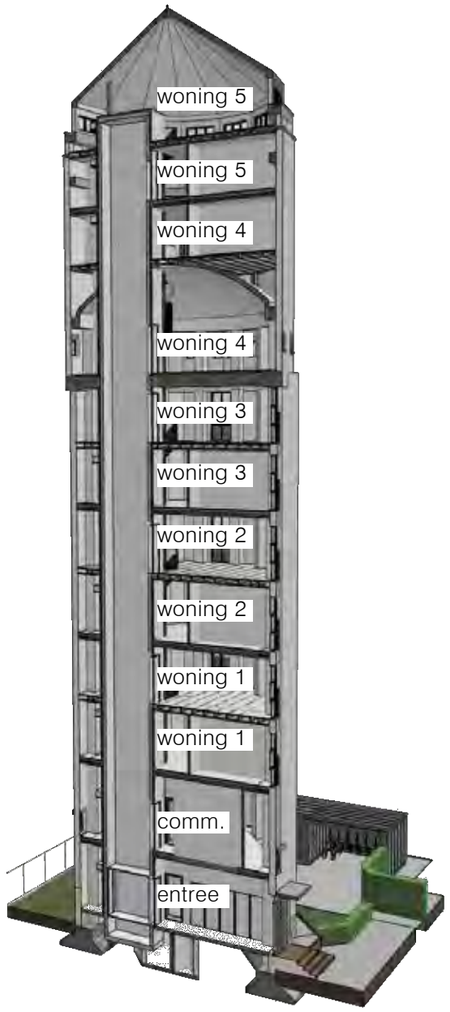
VOCUS architecten bna

project	643br | Watertoren Breukelen
opdrachtgever	De watertoren Breukelen bv
fase	Definitief ontwerp
kenmerk	643br - DT
datum	23 december 2021

tekeningnummer	omschrijving	omv.	formaat	schaal	status	datum	A	B	C	D
VOCUS architecten bna										
bestaand							-	-	-	-
BT 010	situatie	•	A1	1:200	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021		
BT 020	afbeeldingen bestaande toestand	•	A1	1:500	definitief	18.12.2020	-	23.12.2021	-	-
BT 100	overzicht plattegronden	•	594 x 1189	1:100	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
BT 200	overzicht gevels	•	594 x 1189	1:100	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
BT 300	overzicht doorsneden	•	594 x 1189	1:100	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
sloop										
SL 010	situatie	•	A1	1:500	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
SL 100	overzicht plattegronden	•	594 x 1189	1:100	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
SL 200	overzicht gevels	•	594 x 1189	1:100	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
SL 300	overzicht doorsneden	•	594 x 1189	1:100	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
nieuwe situatie										
DO 001	3D - Impressie	•	A1	-	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
DO 002	3D - Impressie	•	A2	-	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
DO 003	3D - Impressie	•	A2	-	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
DO 010	situatie	•	A1	1:500	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
DO 020	terrein inrichting	•	A1	1:200	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
DO 100	overzicht plattegronden	•	594 x 1189	1:100	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
DO 200	overzicht gevels N-O-Z-W	•	594 x 1189	1:100	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
DO 210	overzicht gevels NO-NW-ZW-ZO	•	594 x 1189	1:100	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
DO 300	overzicht doorsneden	•	594 x 1189	1:100	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
DO 400	fundering - Kelder	•	A1	1:100	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
DO 410	commerciele ruimte	•	594 x 1189	1:50	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
DO 420	woning 01	•	594 x 1189	1:50	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
DO 430	woning 02	•	594 x 1189	1:50	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
DO 440	woning 03	•	594 x 1189	1:50	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
DO 450	woning 04	•	594 x 1189	1:50	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
DO 460	woning 05	•	594 x 1189	1:50	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-
DO 470	vluchttrappenhuis	•	594 x 1189	1:50	definitief	30.09.2020	18.12.2020	-	-	-
DO 480	bergingen	•	594 x 1189	1:50	definitief	30.09.2020	18.12.2020	23.12.2021	-	-

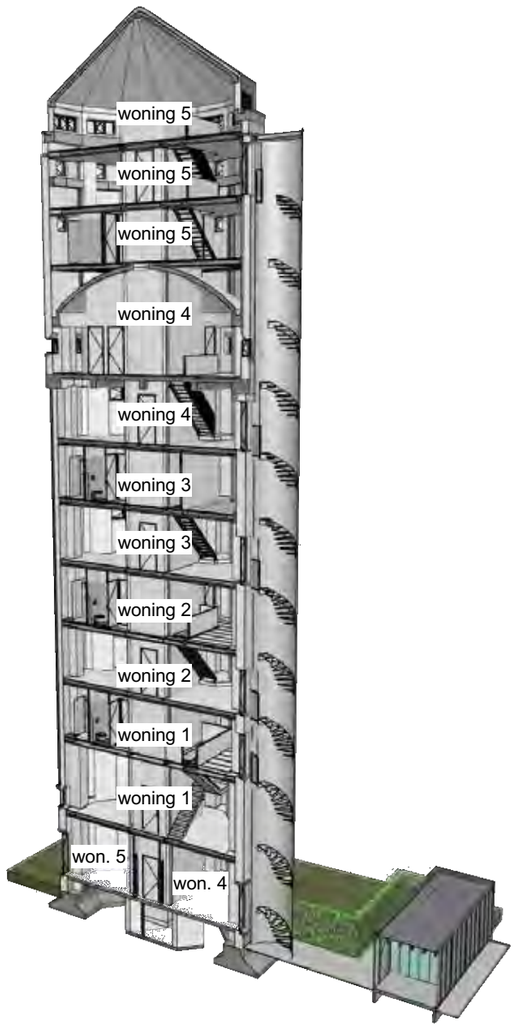
Plan december 2020

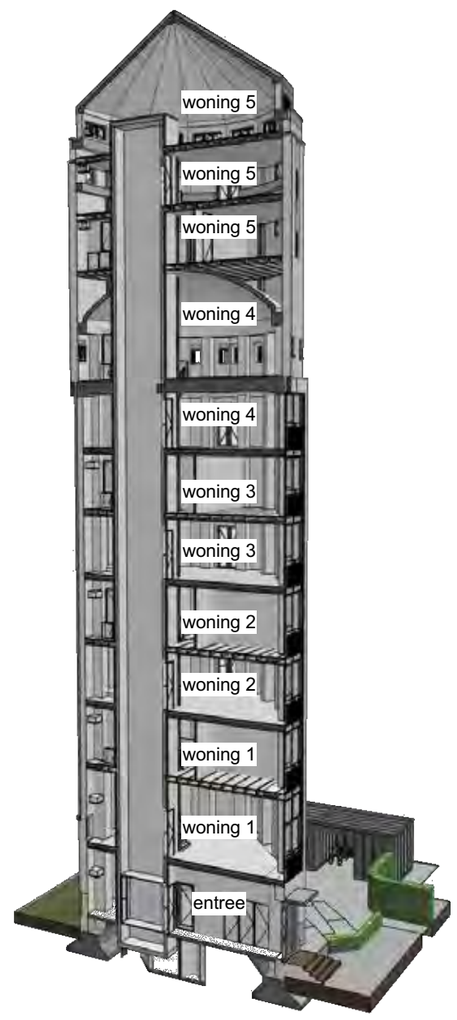




3D doorsneden

Plan december 2021





3D doorsneden

VOCUS
architecten bna

Plan december 2020

impressie zuidoosten

Plan december 2021

Plan december 2020

impressie noordoosten

Plan december 2021

Plan december 2020

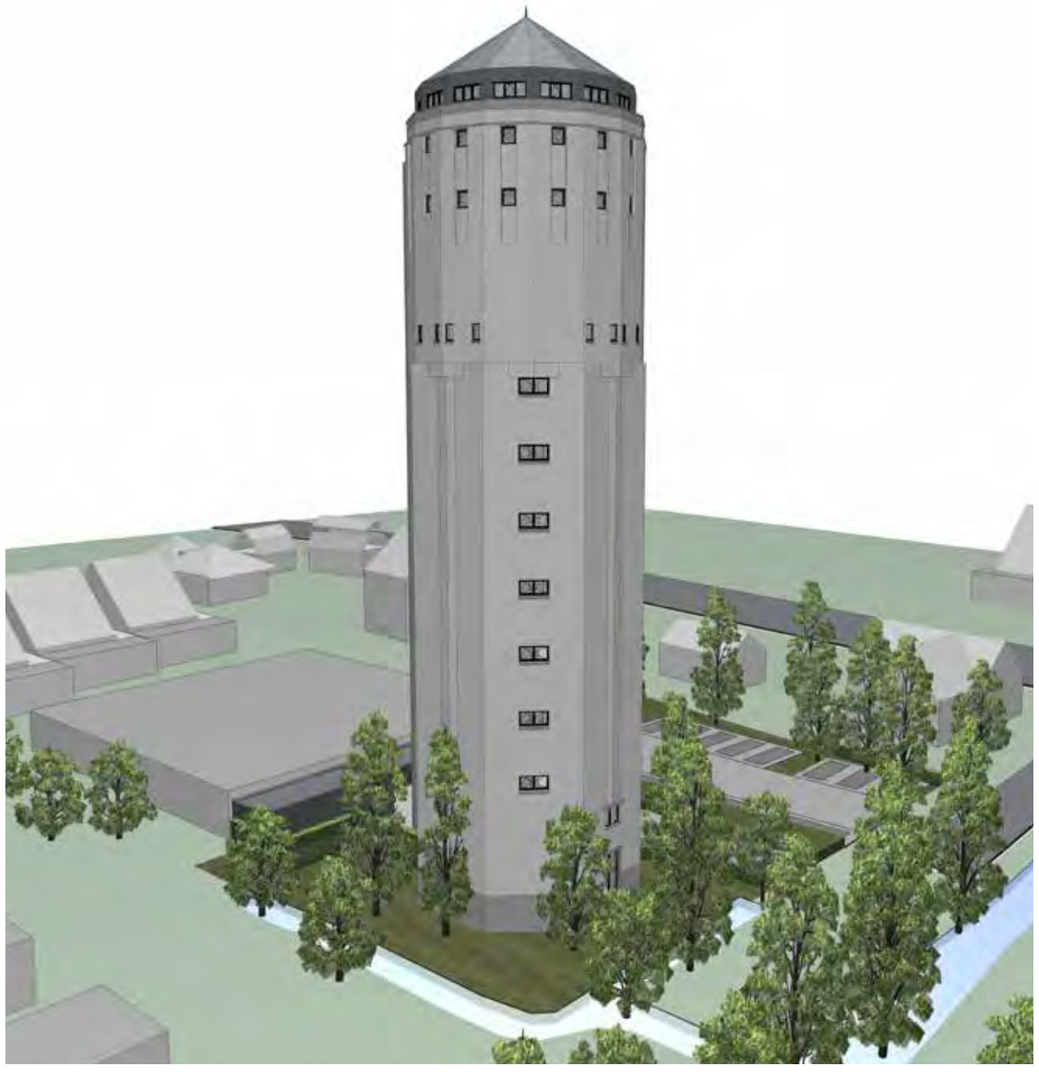
impressie noordwesten

Plan december 2021

Plan december 2020

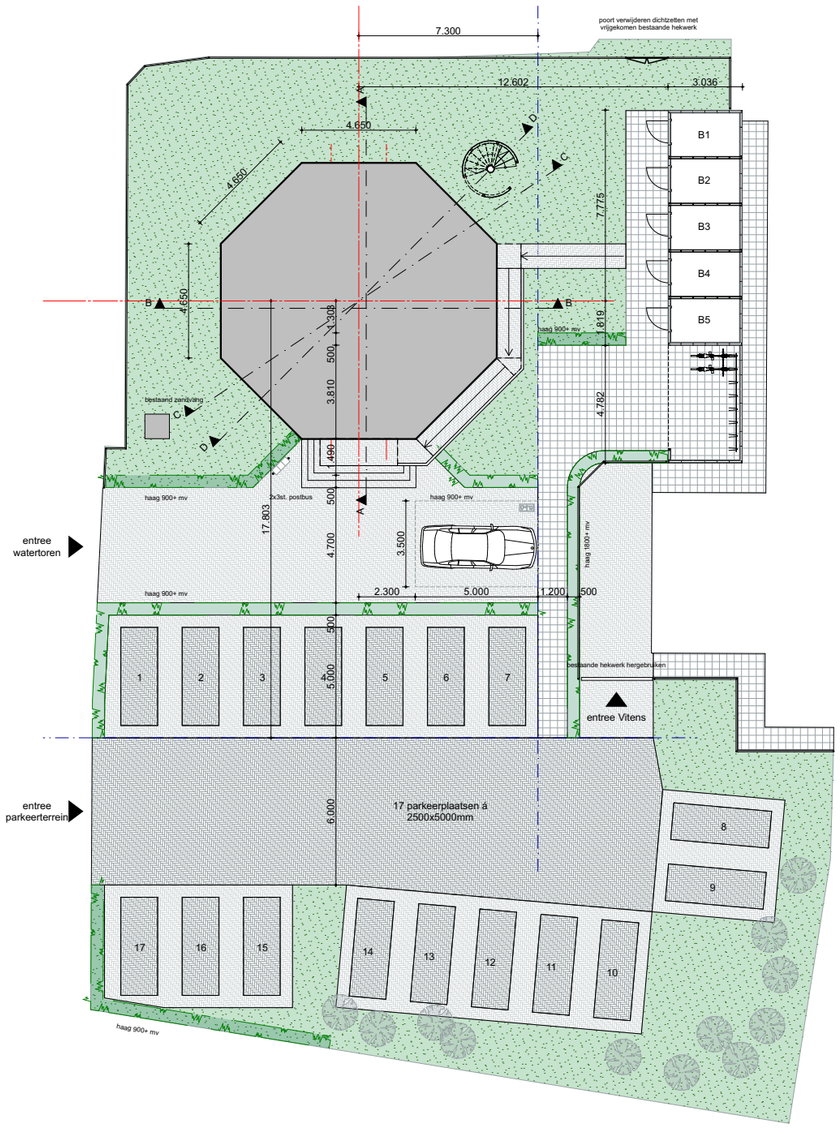
impressie zuidwesten

Plan december 2021



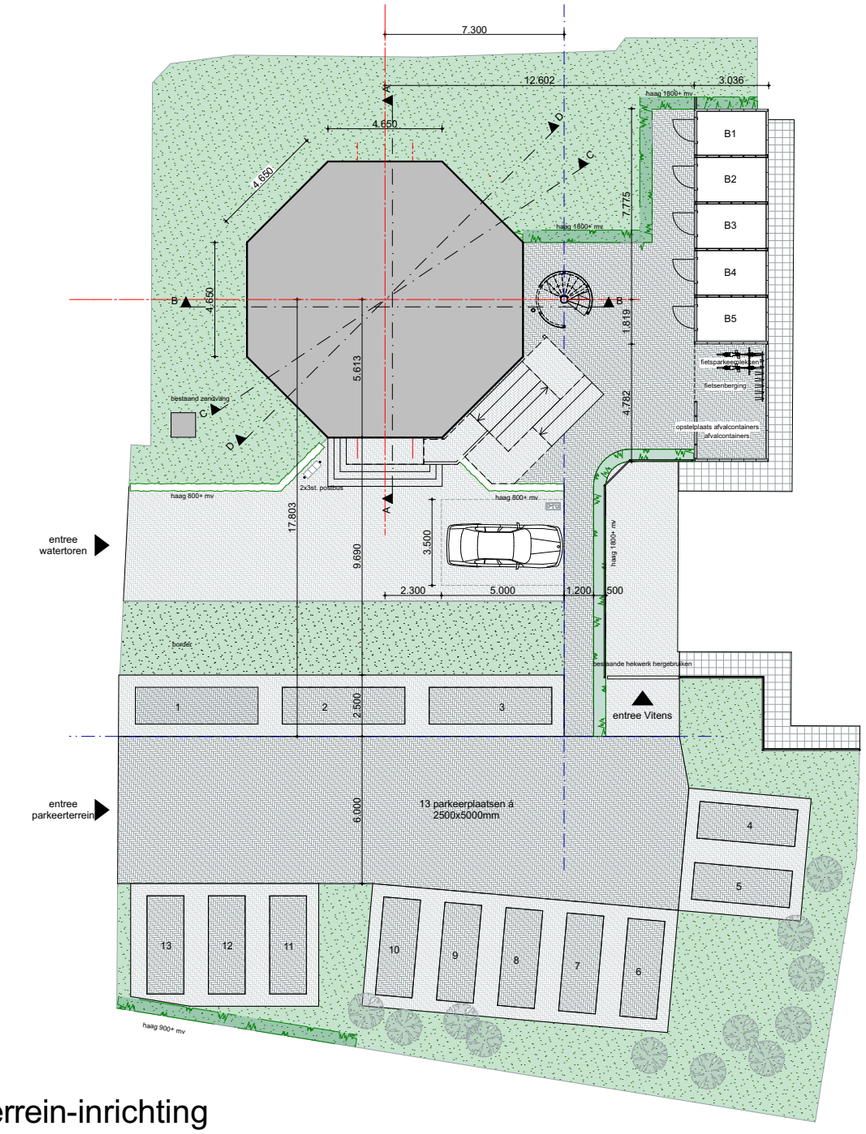
VOCUS architecten bna

Plan december 2020



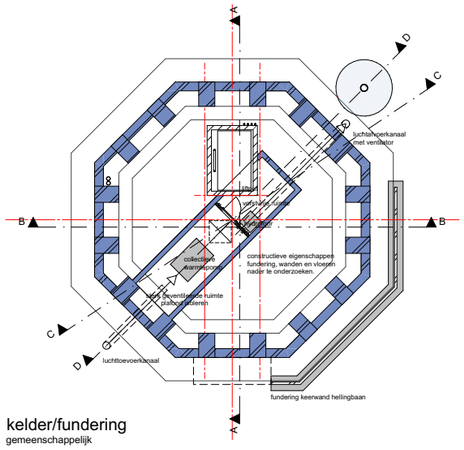
Terrein-inrichting
schaal 1:100

Plan december 2021

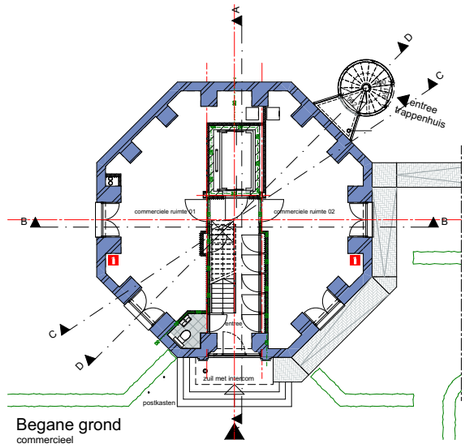


Terrein-inrichting
schaal 1:100

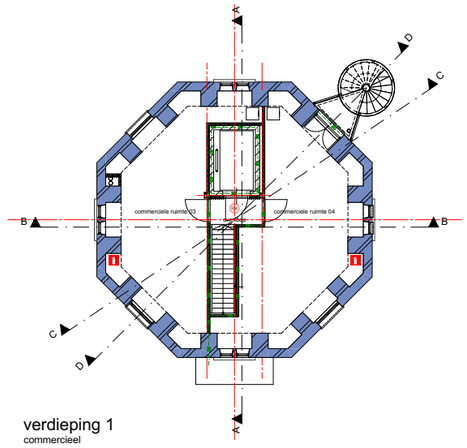
Plan december 2020



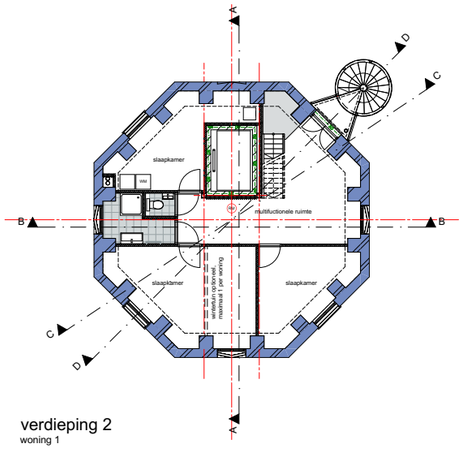
kelder/fundering
gemeenschappelijk



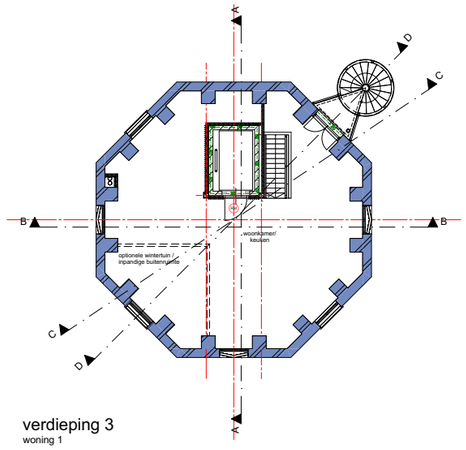
Begane grond
commercieel



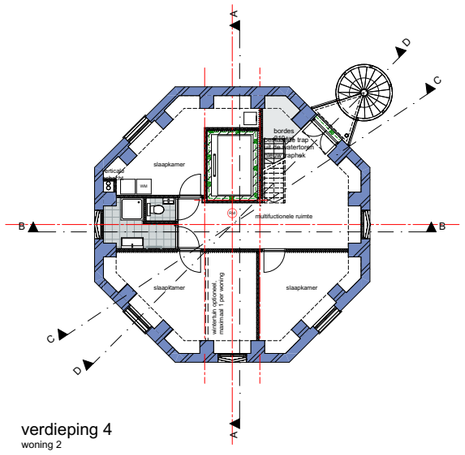
verdieping 1
commercieel



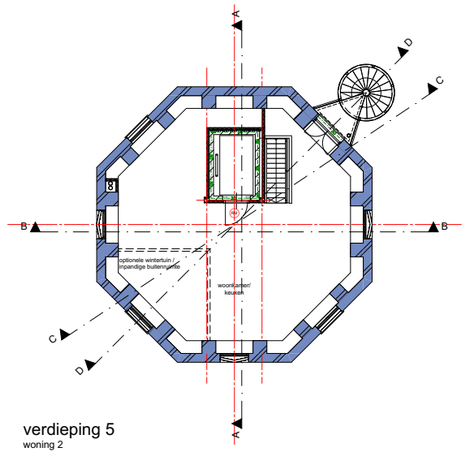
verdieping 2
woning 1



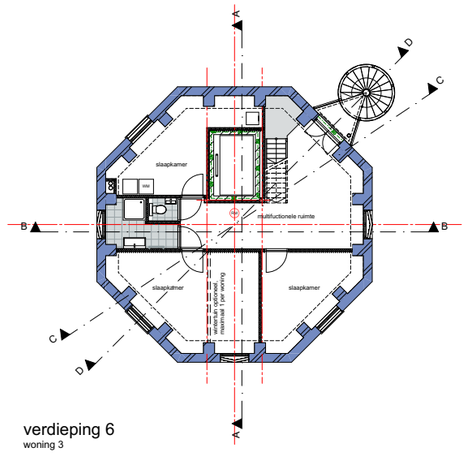
verdieping 3
woning 1



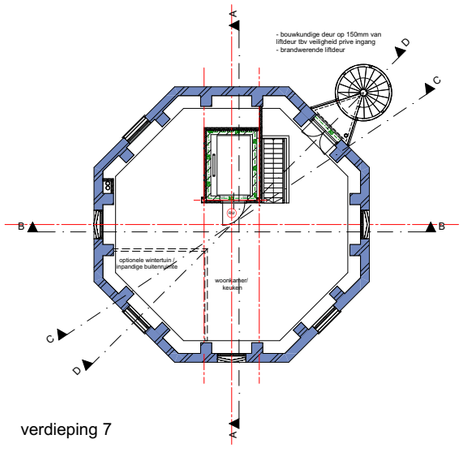
verdieping 4
woning 2



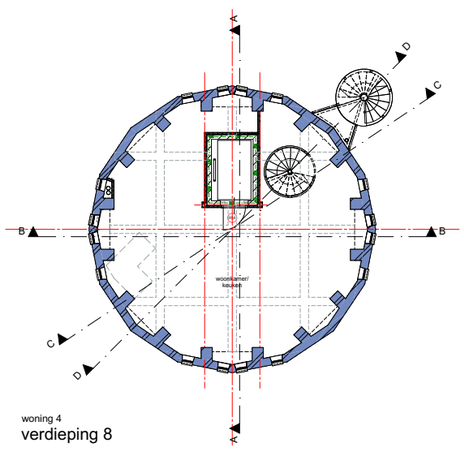
verdieping 5
woning 2



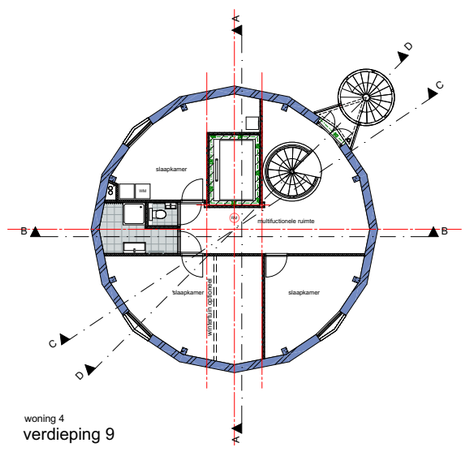
verdieping 6
woning 3



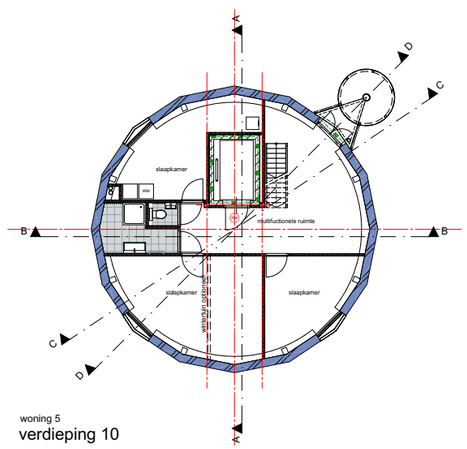
verdieping 7



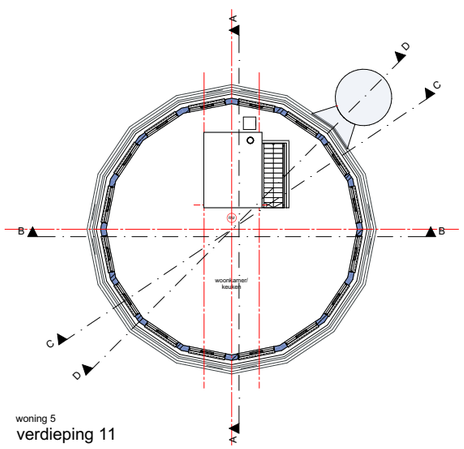
woning 4
verdieping 8



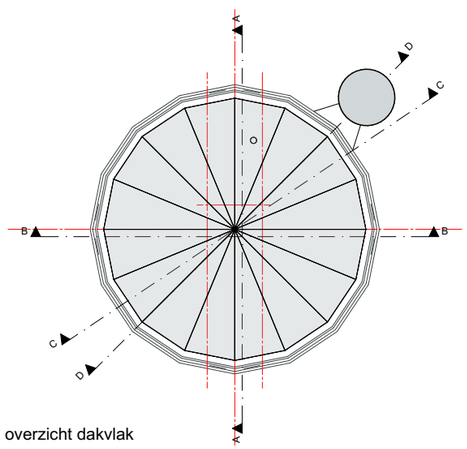
woning 4
verdieping 9



woning 5
verdieping 10



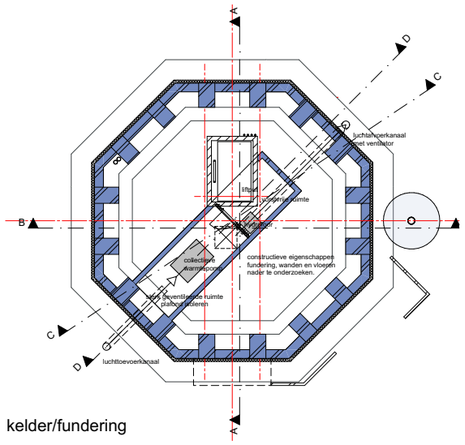
woning 5
verdieping 11



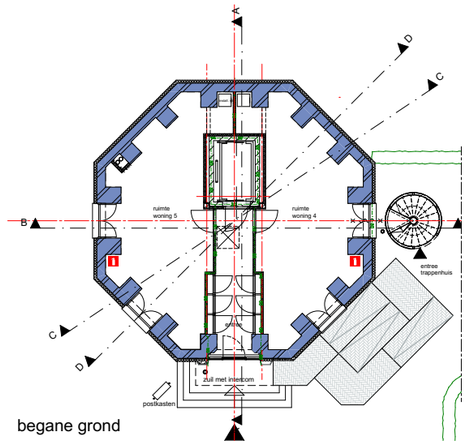
overzicht dakvlak

VOCUS architecten bna

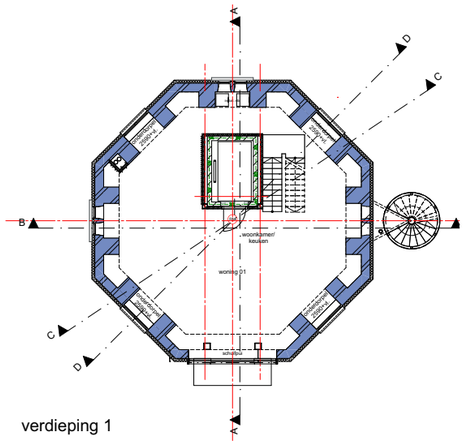
Plan december 2021



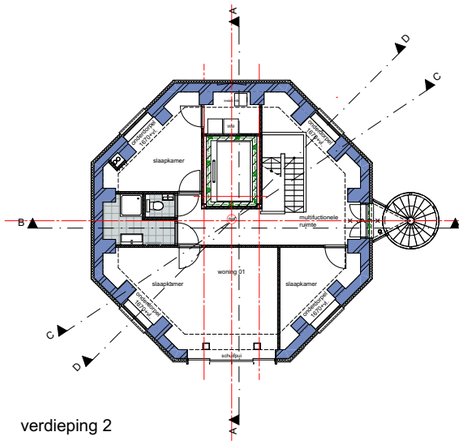
kelder/fundering



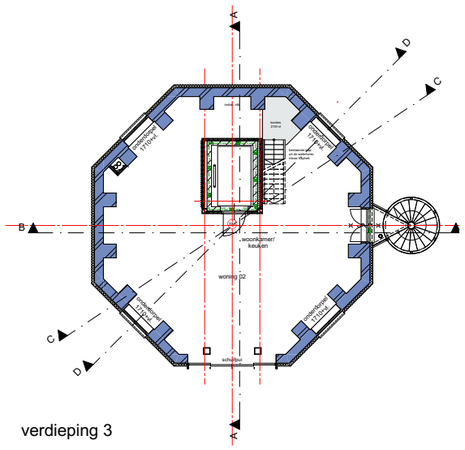
begane grond



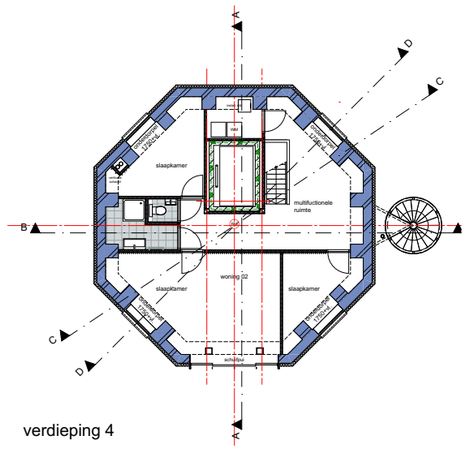
verdieping 1



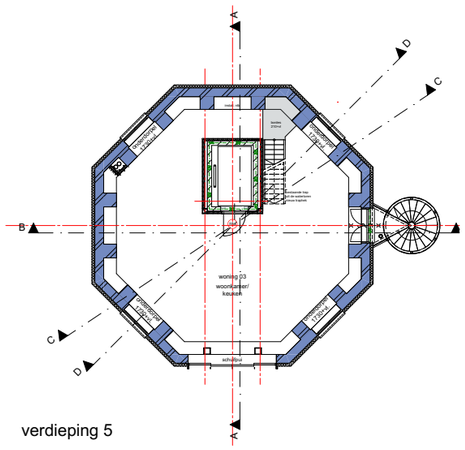
verdieping 2



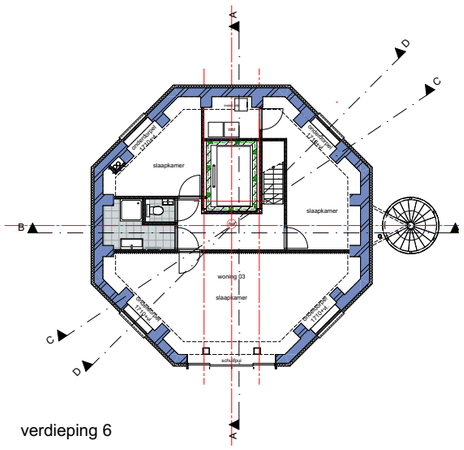
verdieping 3



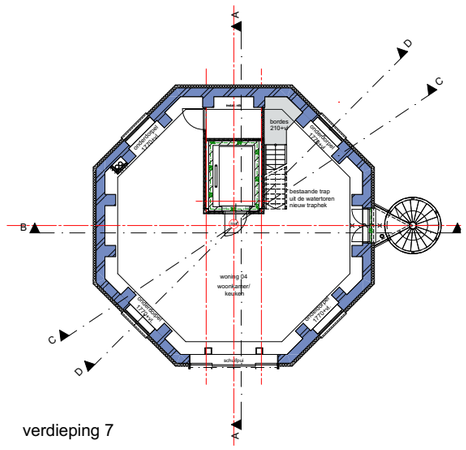
verdieping 4



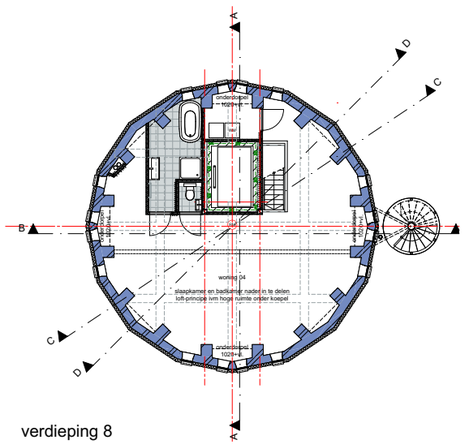
verdieping 5



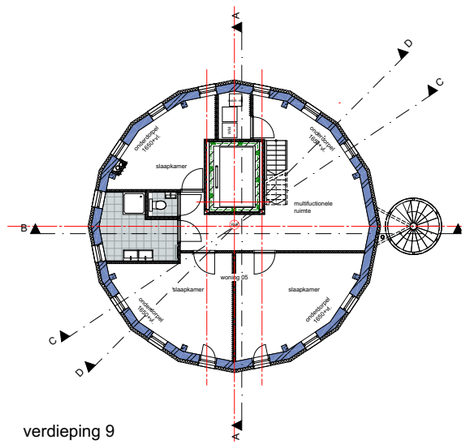
verdieping 6



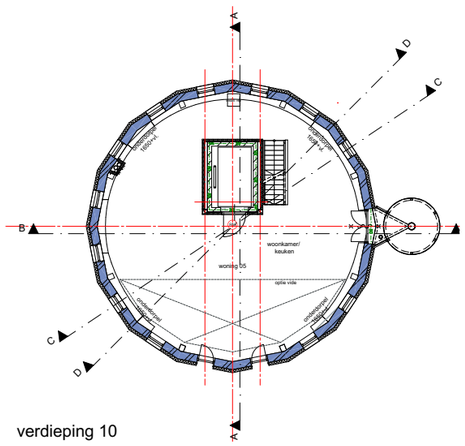
verdieping 7



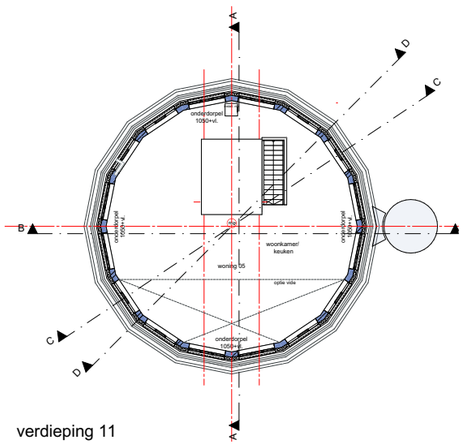
verdieping 8



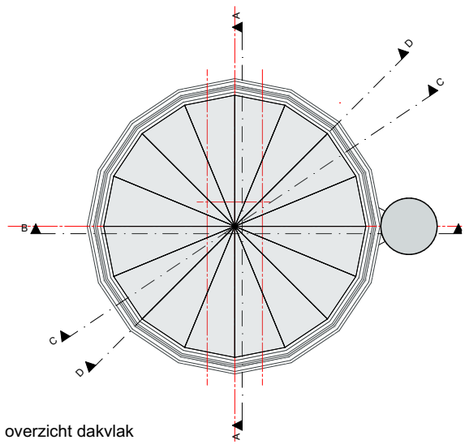
verdieping 9



verdieping 10



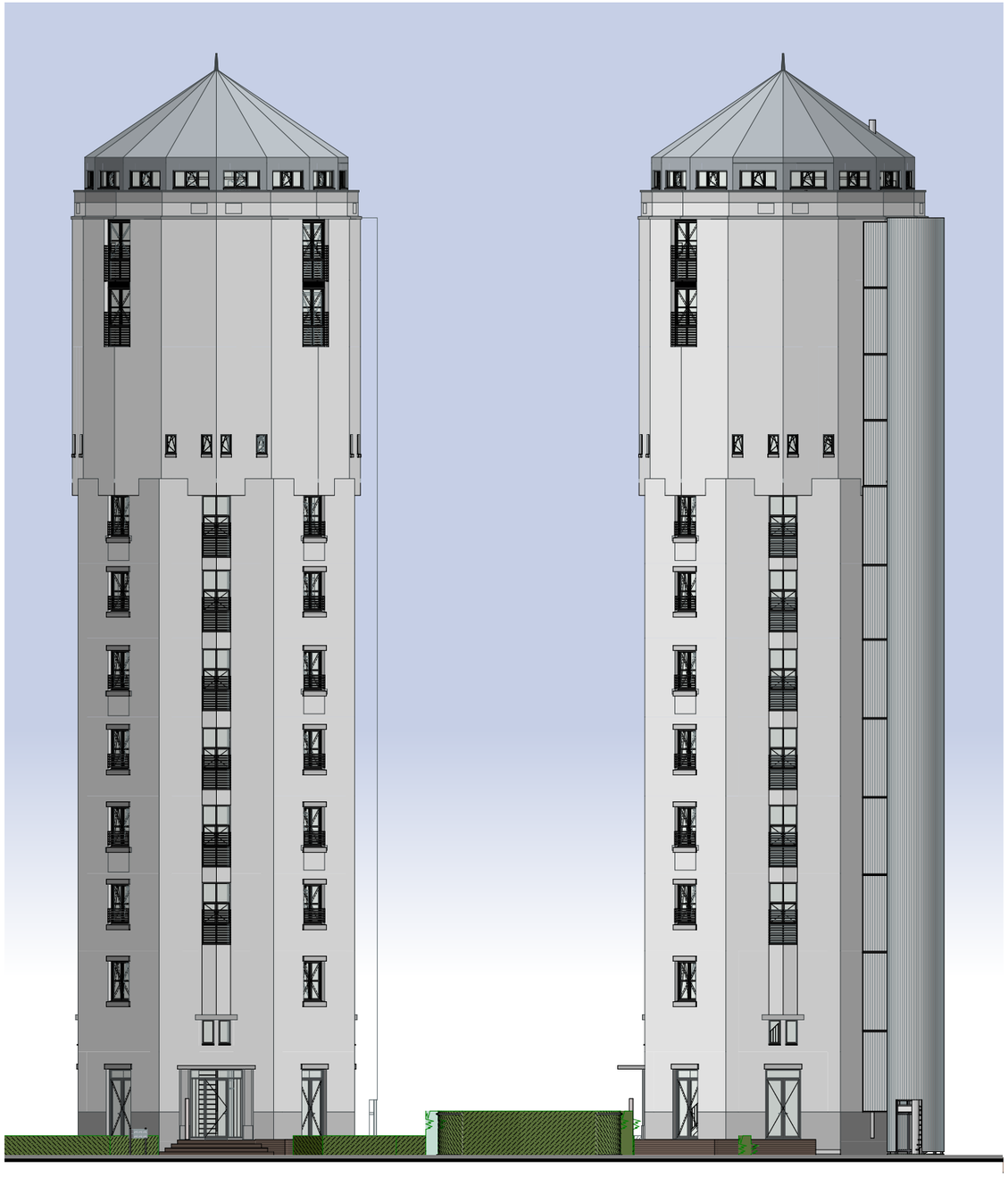
verdieping 11



overzicht dakvlak

VOCUS
architecten bna

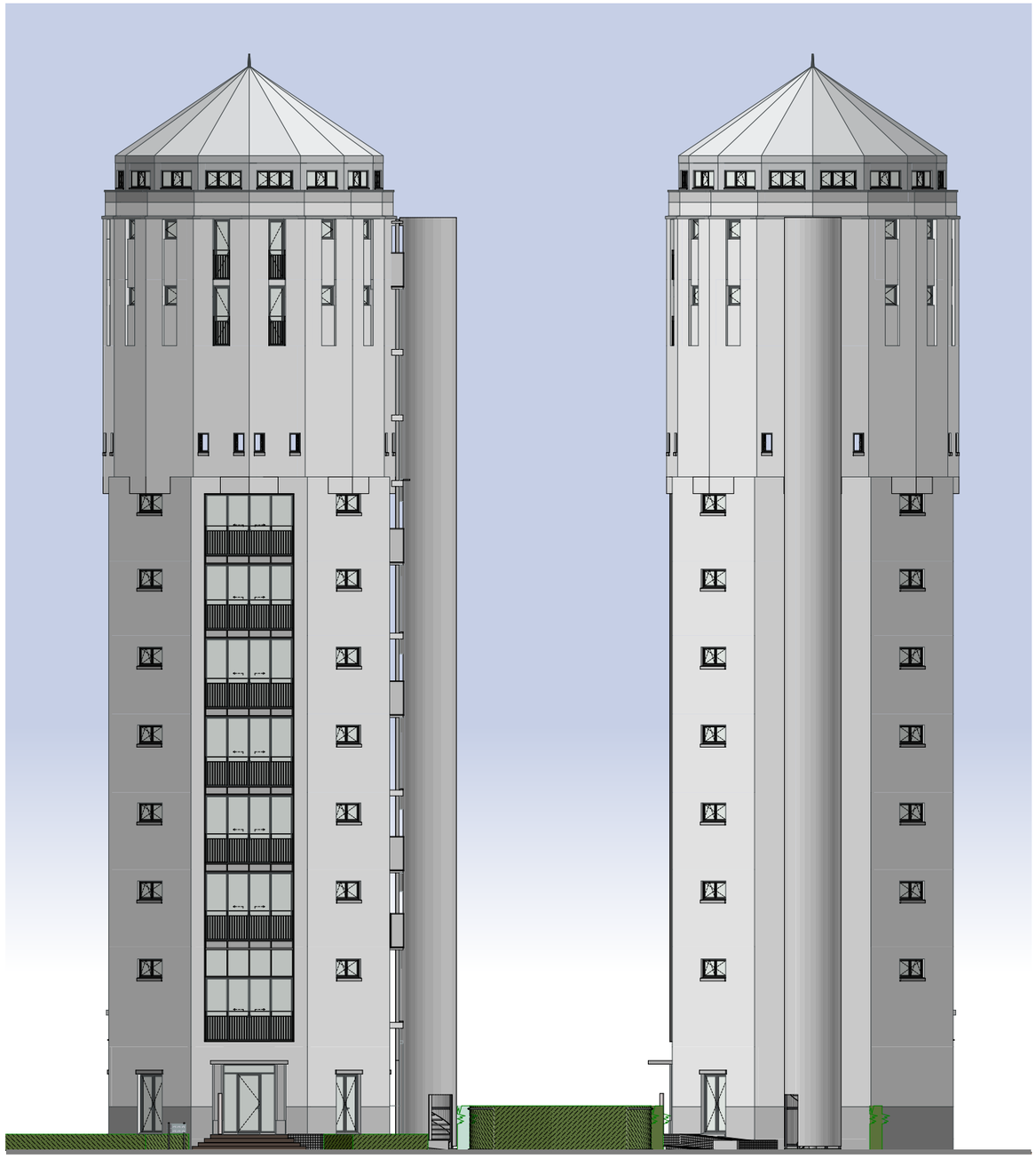
Plan december 2020



voorgevel
oostgevel

rechter zijgevel
noordgevel

Plan december 2021

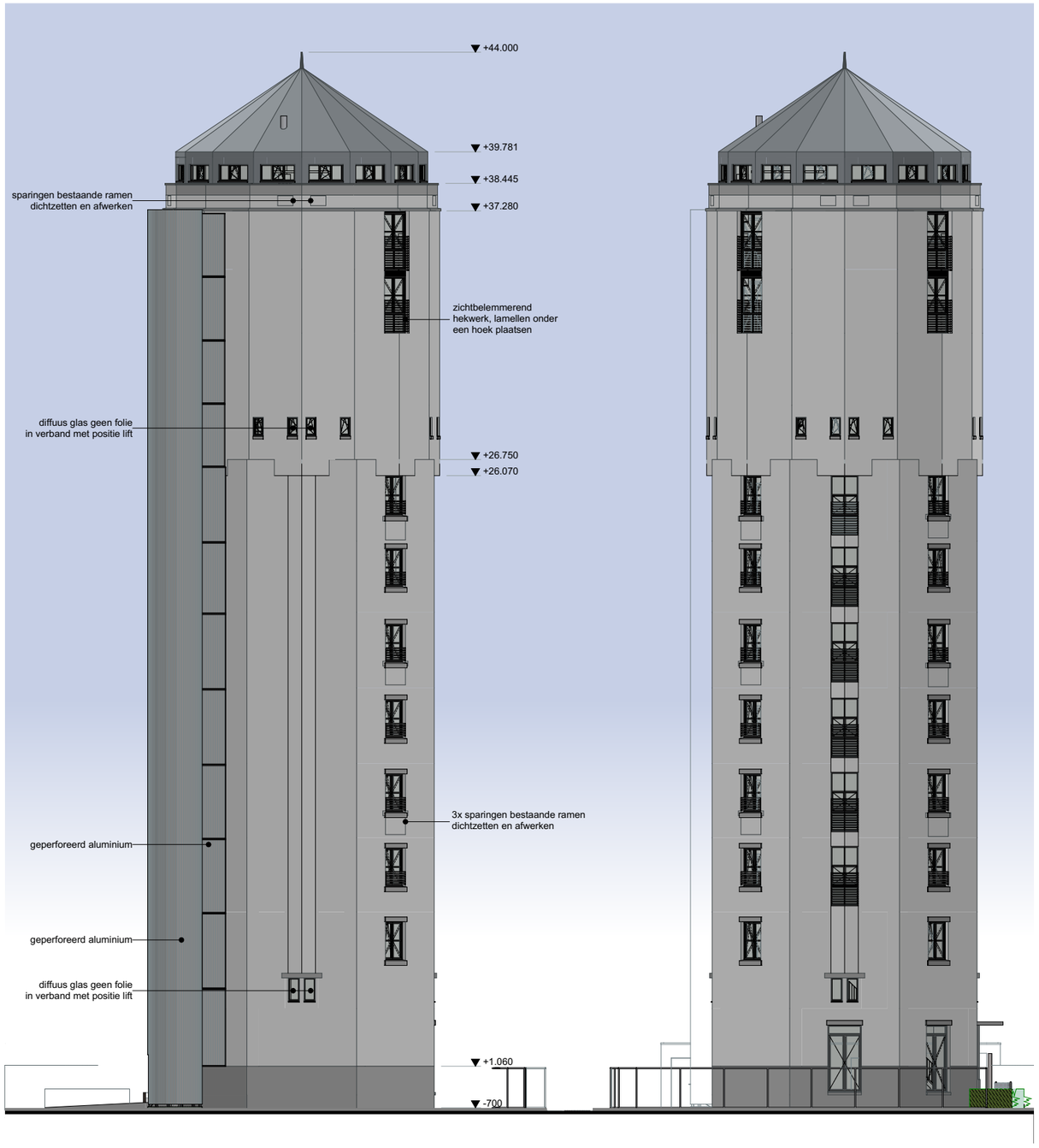


voorgevel
oostgevel

rechter zijgevel
noordgevel

VOCUS
architecten bna

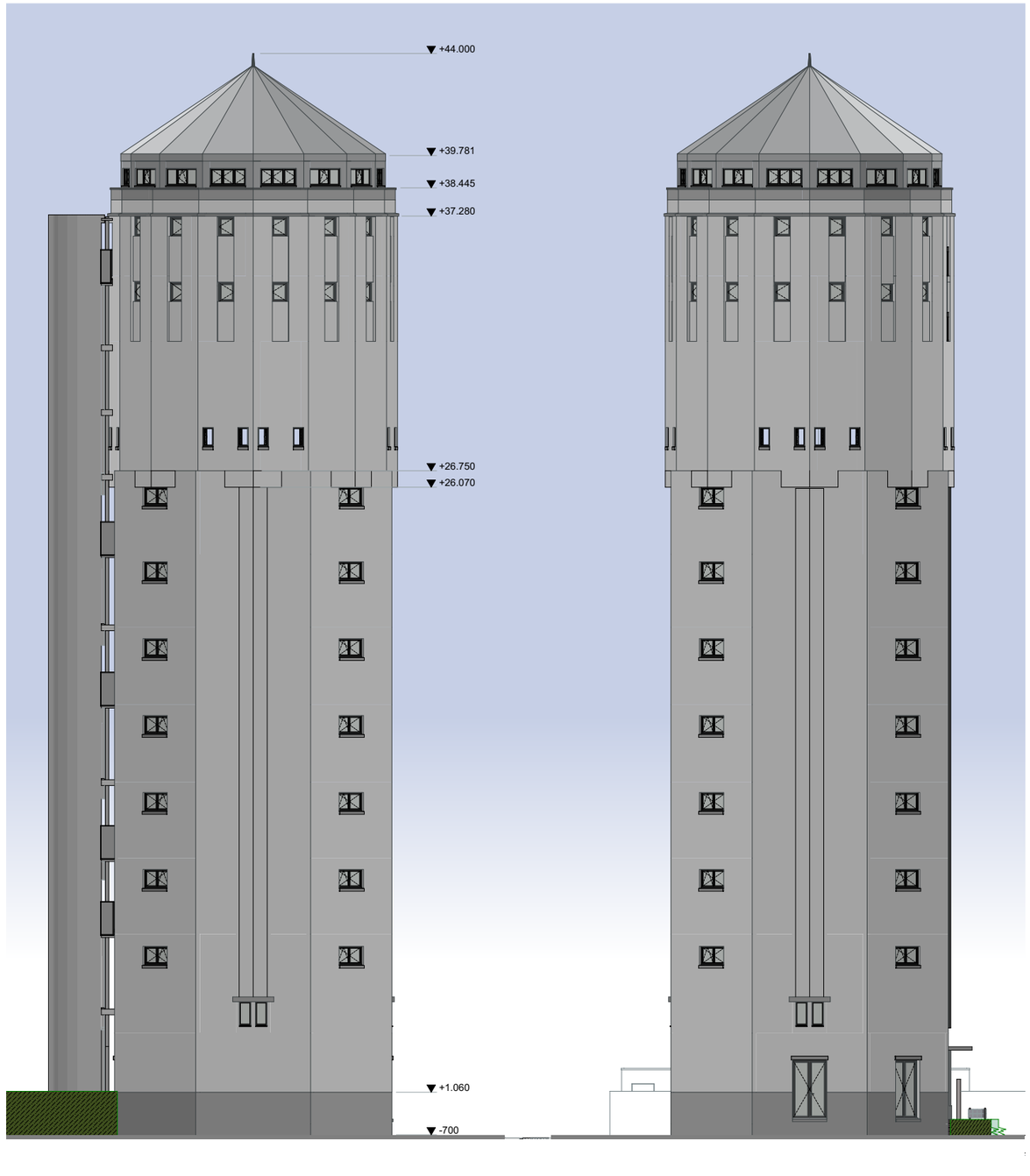
Plan december 2020



achtergevel
westgevel

linker zijgevel
zuidgevel

Plan december 2021



achtergevel
westgevel

linker zijgevel
zuidgevel

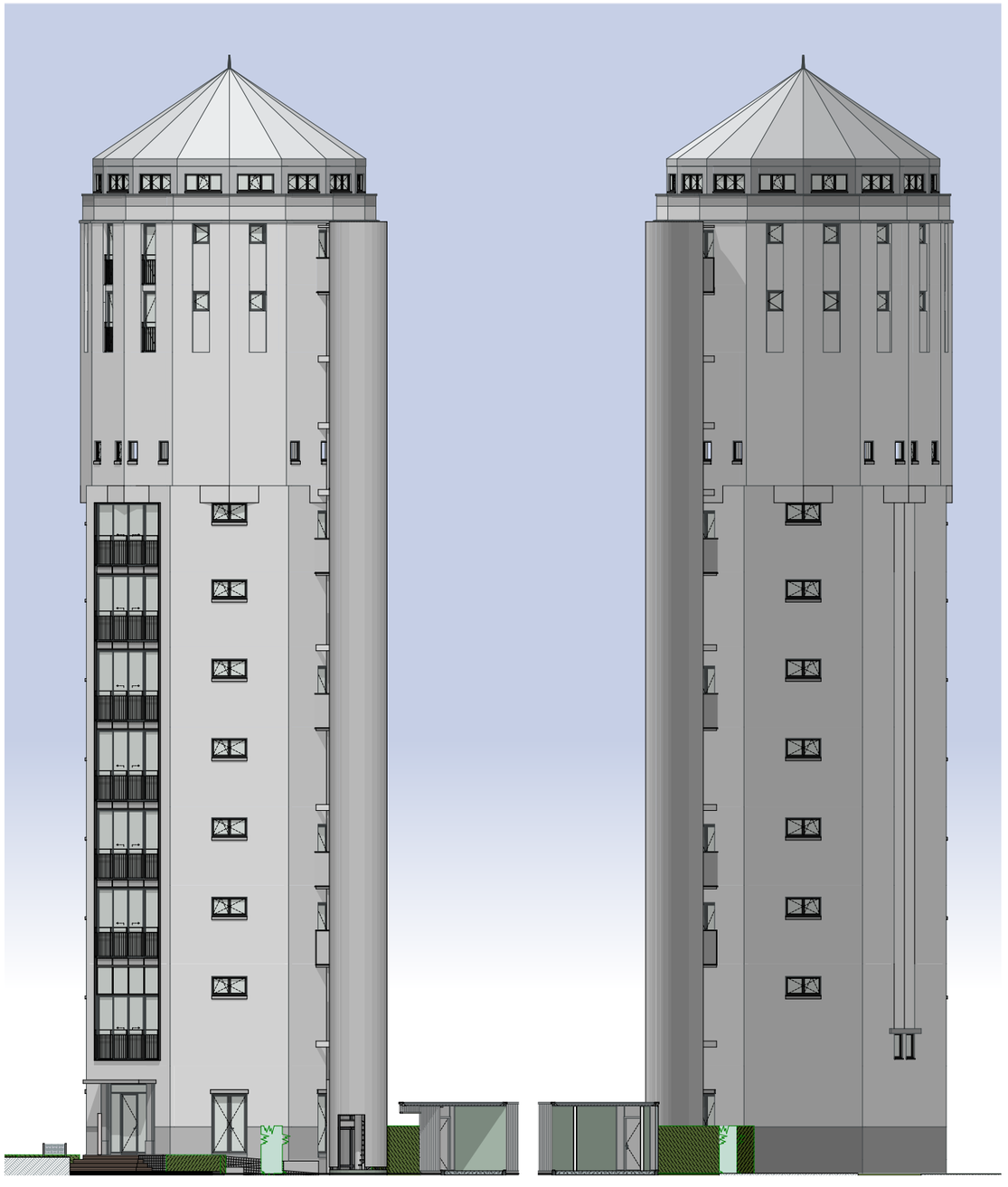
VOCUS
architecten bna

Plan december 2020

noord-oost gevel
schaal 1:100

noord-west gevel
schaal 1:100

Plan december 2021



noord-oost gevel
schaal 1:100

noord-west gevel
schaal 1:100

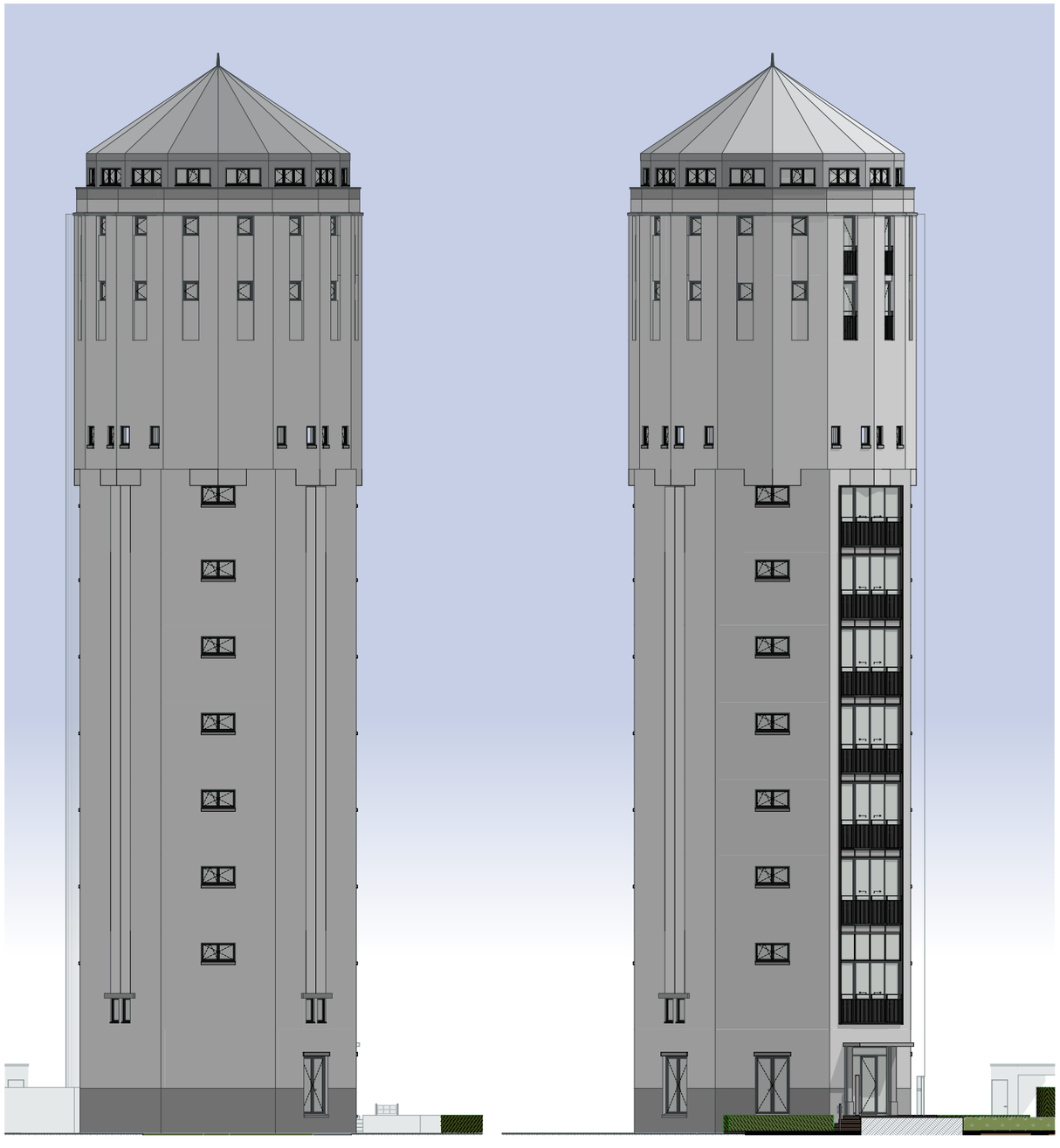
VOCUS
architecten bna

Plan december 2020

zuid-west gevel
schaal 1:100

zuid-oost gevel
schaal 1:100

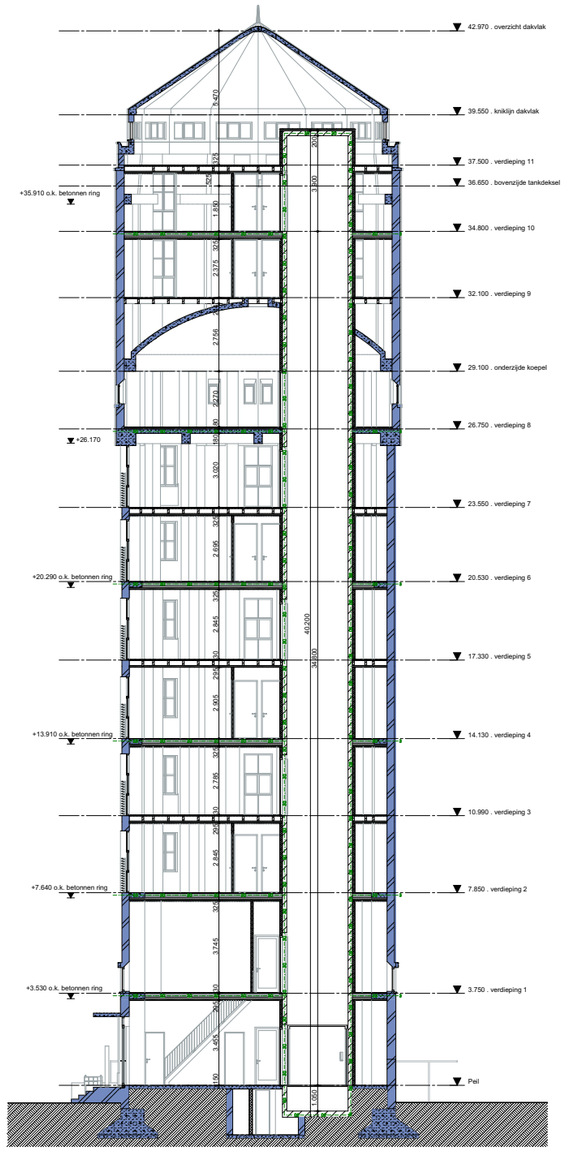
Plan december 2021



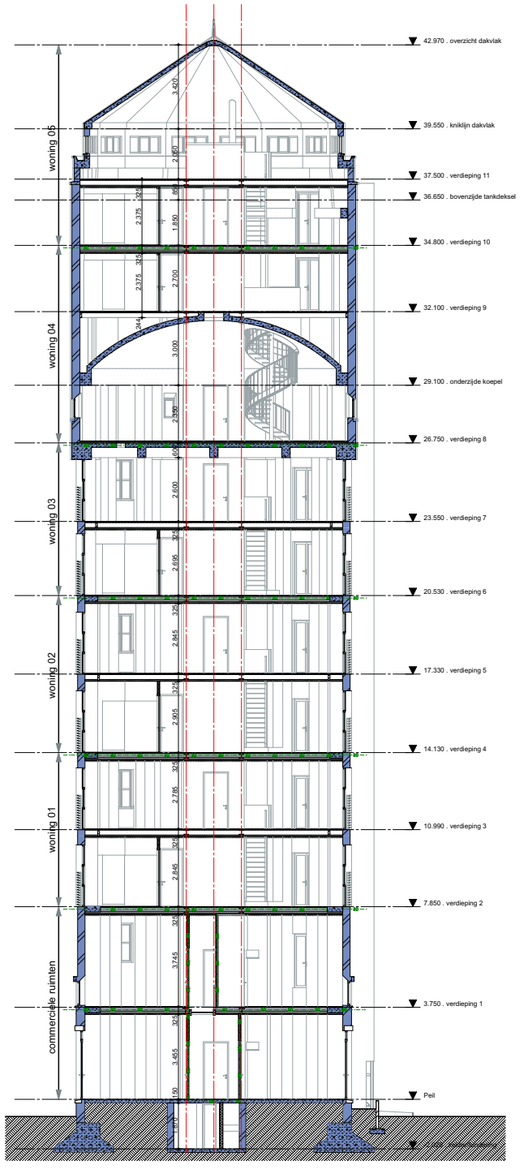
zuid-west gevel
schaal 1:100

zuid-oost gevel
schaal 1:100

Plan december 2020

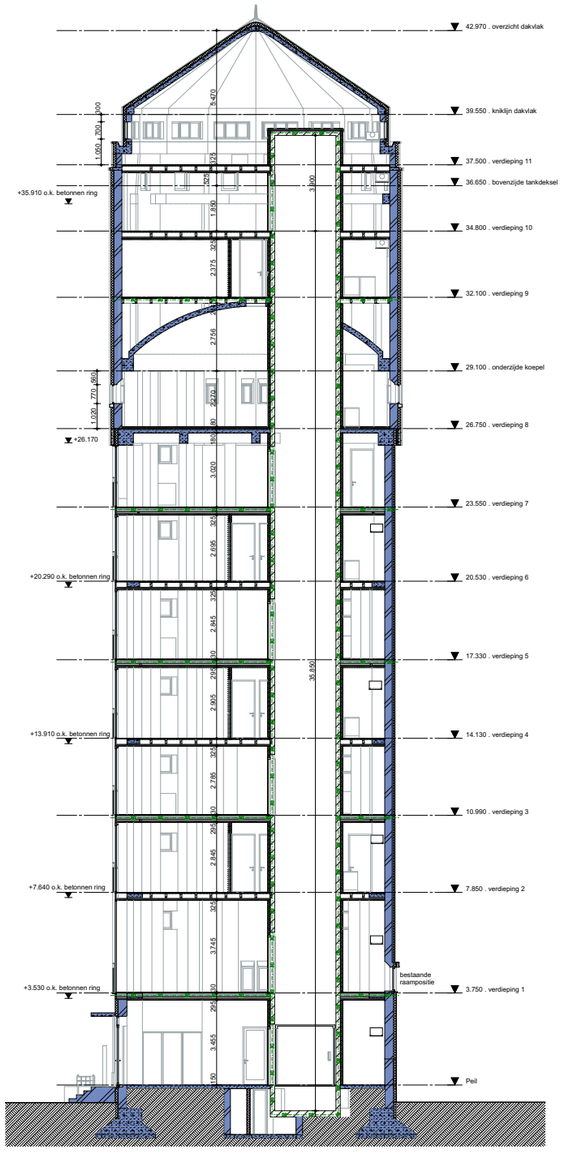


Doorsnede A-A

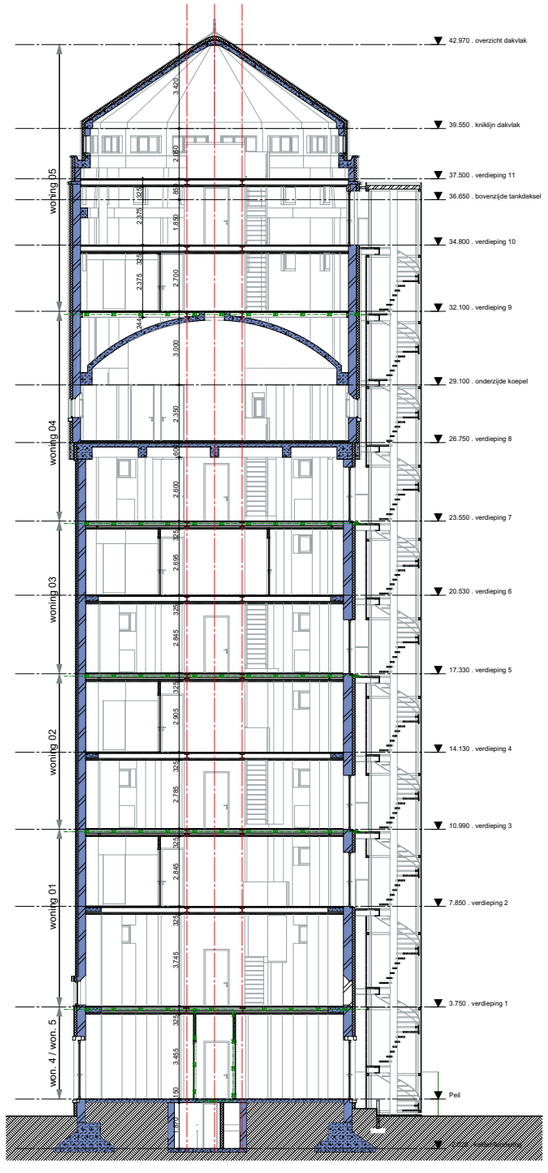


Doorsnede B-B

Plan december 2021



Doorsnede A-A



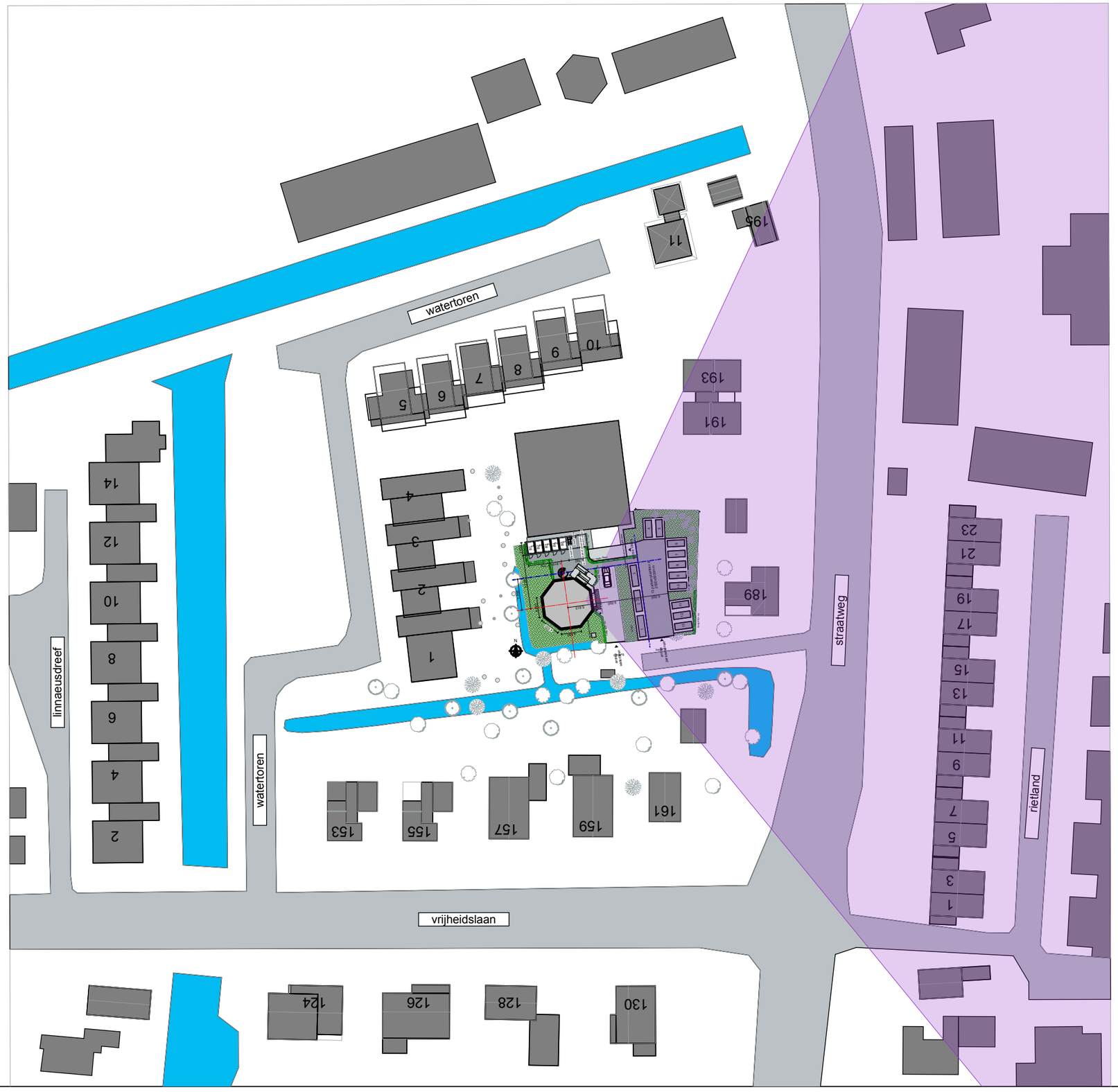
Doorsnede B-B

Plan VOCUS december 2020 | 1:1000

project	opdrachtgever	projectnr.	datum: **23.12.2021**		fase	nummer
			wijz A:	wijz C:		
Watertoren Breukelen	**De Watertoren Breukelen BV**	**643-br**	wijz B:	wijz D:		**Z-01**

VOCUS architecten bna

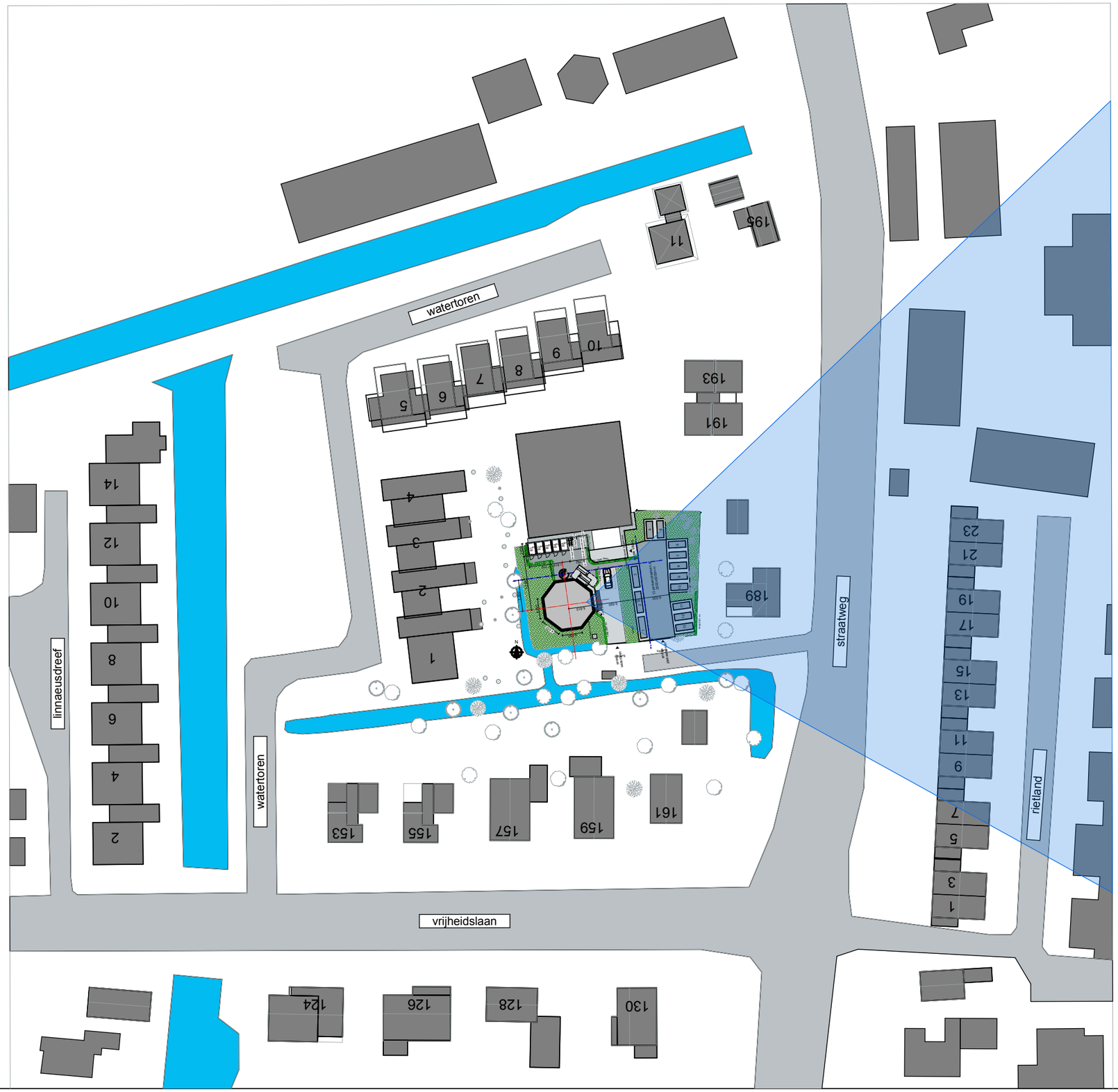
Plan Zadelhoff | 1:1000



project	opdrachtgever	projectnr.	datum: **23.12.2021**		fase	nummer
			wijz A:	wijz C:		
Watertoren Breukelen	**De Watertoren Breukelen BV**	**643-br**	wijz B:	wijz D:		**Z-02**

VOCUS architecten bna

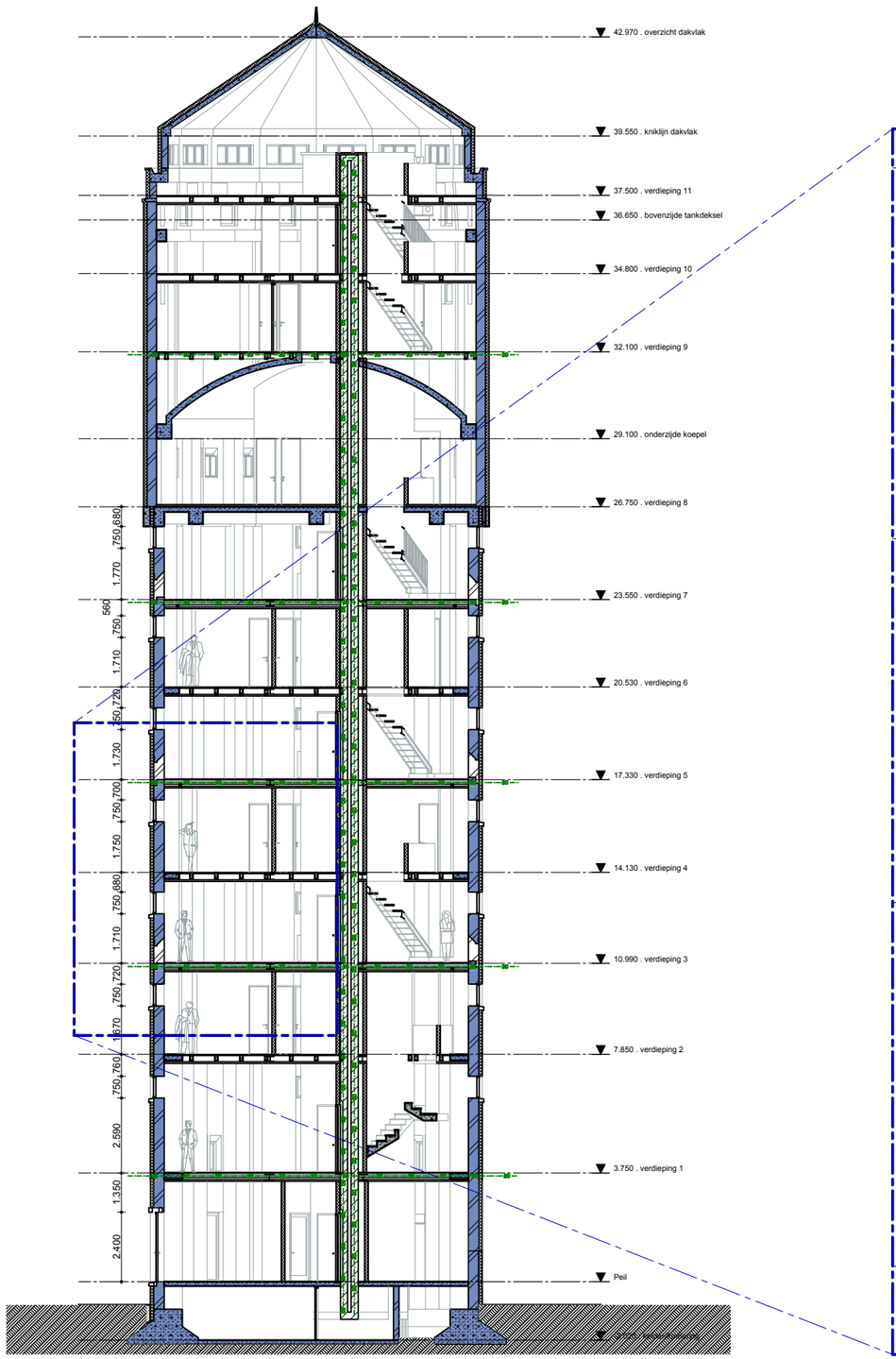
Plan VOCUS december 2021 | 1:1000

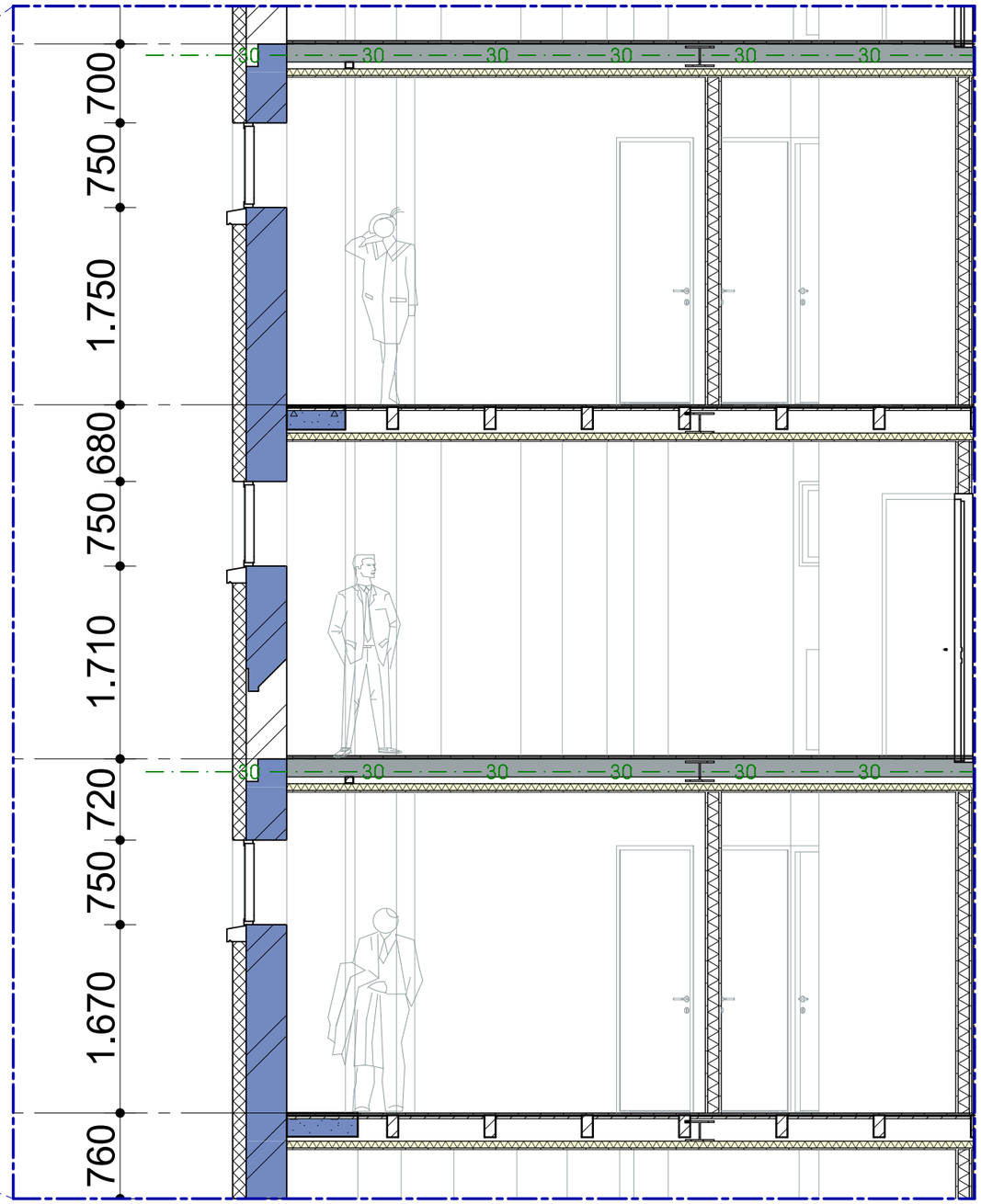


project	opdrachtgever	projectnr.	datum: **23.12.2021**		fase	nummer
			wijz A:	wijz C:		
Watertoren Breukelen	**De Watertoren Breukelen BV**	**643-br**	wijz B:	wijz D:		**Z-03**

VOCUS architecten bna

Doorsnede Plan VOCUS december 2021 | 1:200, 1:50





project	opdrachtgever	projectnr.	datum: **23.12.2021**		fase	nummer
			wijz A:	wijz C:		
Watertoren Breukelen	**De Watertoren Breukelen BV**	**643-br**	wijz B:	wijz D:		**Z-04**

VOCUS architecten bna

BIJLAGE 4: Planning:

19 november 2021	brief aan omwonenden
november / december 2021	intensief contact met bewonerscommissie en omwonenden
december 2021	bouwkundige uitwerking bouwplan
uiterlijk 31 december 2021	indienen aanvraag omgevingsvergunning
januari 2022	uitwerken constructieve en planologische aspecten bouwplan
januari 2022 3e week	digitale bewonersavond
januari 2022 4e week	verwerken eventuele aanpassingen n.a.v. bewonersavond
begin februari 2022	aanvullen ontbrekende stukken t.b.v. omgevingsvergunning
maart – april 2022	procedure gemeente, inclusief welstand/monumentencomm.
mei 2022	verstrekken omgevingsvergunning
mei – juni 2022	tervisielegging 6 weken na verstrekking omgevingsvergunning
zomer – najaar 2022	verkoop woningen (bij 60% verkoop start de bouw)
najaar 2022	oprichting Vereniging van Eigenaren
najaar 2022 / 2023	bouwperiode (ca. 10-12 maanden)
najaar / winter 2023	oplevering koopwoningen

documenten | tekeningenlijst

VOCUS architecten bna

project	643br | Watertoren Breukelen
opdrachtgever	De watertoren Breukelen bv
fase	Definitief ontwerp
kenmerk	643br - DT
datum	23 december 2021

tekeningnummer	omschrijving	omv.	formaat	schaal	status	datum	A	B	C	D
DO 500	principe details	•	A3	1:10	definitief	30.09.2020	18.12.2020	-	-	-
DO 530	fragment hekwerken - zichtbelemmering	•	A2	1:20	definitief	30.09.2020	18.12.2020	-	-	-
DO 600	buitenkozijnen	•	A1	1:20	definitief	30.09.2020	18.12.2020	-	-	-
DO 610	binnenkozijnen	•	A2	1:20	definitief	30.09.2020	18.12.2020	-	-	-
MK	materiaal en kleurenstaat	•	A4	-	definitief	18.12.2020	-	23.12.2021	-	-
Buro SRO										
	Ruimtelijke onderbouwing	•	A4	-	definitief	18.12.2020	-	-	-	-
Huls advies										
R0180239abA0.mj	Brandveiligheidsconcept	•	A4	-	definitief	21.12.2020	-	20.12.2021	-	-
R0180239abA2.st_	Bouwbesluitberekeningen	•	A4	-	definitief	21.12.2020	-	23.12.2021	-	-
	(incl. berekeningen oppervlakten, daglicht, ventilatie)									
De Prouw										
P8376	Notitie Watertoren Breukelen	•	A4	-	definitief	17.12.2020	-	-	-	-
bijlage A	overzicht doorsneden	•	-	-	definitief	17.12.2020	-	-	-	-
bijlage B	technische tekening	•	-	-	definitief	17.12.2020	-	-	-	-
bijlage C	uitvoer mechanica	•	-	-	definitief	17.12.2020	-	-	-	-
bijlage D	overzicht gevels ONWZ	•	-	-	definitief	17.12.2020	-	-	-	-
bilage E	overzicht plattegronden	•	-	-	definitief	17.12.2020	-	-	-	-
De Watertoren B.V.										
35020	35020 akte uitgifte erfpacht	•	A4	-	-	-	-	-	-	-
643-22052018	alternatieve inrichting parkeren	•	A1	-	concept	08.04.2018	-	-	-	-