Breukelen 30-11-2019

Betreft : reactie op Stroomschema Procedure Vergunning Watertoren

Aan : College Burgemeester en Wethouders en Gemeenteraad

Binnenkort neemt U als College een besluit over VOP-Watertoren.
Zonder nader in te gaan op de procedurele aspecten (zowel het uiterlijk als de binnenkant van het monument-Watertoren veranderen totaal waardoor o.i. sprake is van een nieuwbouw Watertoren) willen wij toch een aantal zaken onder Uw aandacht brengen.

1. Een woontoren van 42 meter hoog en 12 verdiepingen past totaal niet in de bestaande wijk te meer daar de Watertoren extreem dicht op de omliggende huizen staat.
   Als dit een nieuwbouw zou betreffen zou het College hier nooit toestemming voor geven en/of de Raad zou het tegenhouden.

2. Het argument dat de woontoren nodig zou zijn om het Gemeentelijk monument Watertoren te behouden is onjuist. Er zijn vele alternatieven.

3. Het karakter van het Gemeentelijk monument wordt radicaal aangetast onder andere door vergroting van het bouwvolume door een enorme wenteltrap en extreme uiterlijke veranderingen.

4. Het is onduidelijk welke afwegingen van belangen er door het College op basis van het laatste plan zijn afgewogen tussen de 5 nieuwe appartementen
   (waarde ong. 3,5 miljoen €) en de 42 bestaande omliggende woningen (waarde ong.25-30 miljoen).

5. Wij zijn het niet eens met de verwijzing naar de projectontwikkelaar voor het participatie overleg tussen bewoners en projectontwikkelaar.
   Dit des te meer omdat vanaf het begin (zie brief advocaat d.d. 18-05-2018) de partijen totaal tegenstrijdige belangen hebben.
   Participatie door bewoners in een project dat door de bewoners vanaf het begin afgewezen is wordt door de bewoners ervaren als een "hang yourself" methode.

6. De veelvuldige pogingen tot participatie hebben <u>nooit</u> tot enige vorm van acceptatie of draagvlak geleid.
   Dit bleek eens te meer tijdens een recente bijeenkomst op 18 november waar de 42 omliggende huizen vertegenwoordigd waren samen met meerdere Raadsleden en de wijkcommissie incl. de Gemeentelijke gebiedsregisseur.
   De vergadering sprak <u>unaniem</u> uit dat men volstrekt tegen elke vorm van bewoning is.

7. T.a.v. de beschrijving van het "proces tot nu toe" in het document "Procedure Vergunning Watertoren" hebben wij de volgende opmerking :
   Er wordt hier continue de indruk gewekt dat nieuwe plannen de zegen hebben van de omwonenden omdat zij inzage in de plannen hebben gekregen en daarop commentaar hebben geleverd. Onverminderd blijft dat vanaf het begin in elk gesprek duidelijk is gemaakt dat de omwonenden tegen elke vorm van bewoning zijn

8. In de beschrijving in het "Proces tot nu toe" onder punt "besluit B&W" wordt ten onrechte gesteld dat de omwonenden over het onderhavige plan geïnformeerd waren voordat het College het principebesluit heeft genomen. Dit is onjuist.
   Het principe besluit is door het College op 11 december genomen. Het plan is, samen met de vermelding van de beslissing, op 17 december voor het eerst ter kennisgeving in een vergadering met alle betrokkenen aan de bewoners gegeven.

9. Onder "Uitwerking Vooroverleg Plan" wordt vermeld dat, in overleg met de belangengroep over een alternatief plan, het plan is aangepast met een verlaging van het aantal woningen van 12 naar 5. Dit is volstrekt onjuist. Ons is dit ter kennisgeving per e-mail medegedeeld door de projectontwikkelaar. Er is hierover totaal geen overleg geweest met de belangengroep.

Conclusie :

De Gemeente heeft bij herhaling mondeling en schriftelijk geuit dat er draagvlak onder de omwonenden noodzakelijk is.
Uit het voorgaande is het overduidelijk dat dit totaal niet het geval is.
Wij hopen dat Uw College de argumenten van de 42 omwonenden zoals hiervoor kort weergegeven meeneemt in uw belangenafweging bij uw besluitvorming.

Met vriendelijke groeten,
Albert Ruimschotel en Peter Vogelzang
Namens de belangengroep "Onder de Watertoren"

Bijlage : Stroomschema Procedure Vergunning Watertoren

Breukelen 25-02-2020

Aan : College B & W en Gemeenteraad Stichtse Vecht

Met grote verbazing en irritatie hebben de omwonenden van de "Watertoren Breukelen" kennis genomen uit de media dat het College voornemens is de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar tot herontwikkeling van de Watertoren te ondertekenen.
Met name de opmerking dat de Gemeente het "overleg " met de omwonenden wil beëindigen is bij het schofferende af.
De watertoren is het hoogste gebouw in Breukelen en het gevaarte van 44 meter hoog met een binnen oppervlakte van 90 m2 per woonlaag staat extreem dicht op de omliggende huizen (soms tot maar enkele meters van de erfgrens van die woningen) Ter illustratie bijgaande foto genomen vanuit de woonkamer.
In een door ons verzocht gesprek met wethouder v. Dort, werd ons destijds aangegeven dat de Gemeente een afwachtende rol in nam. Zij wilde ook niet over alternatieven spreken. Uitgangspunt van de Gemeente is en was het behoud van de Watertoren als Gemeente monument (zie ook RIB #81 d.d.19-12-2019).
Op eigen initiatief hebben de omwonenden, formeel en informeel steeds duidelijk gemaakt naar de ontwikkelaar tegen deze plannen te zijn.
De Gemeente, bij monde van de wethouder, heeft tot en met de mededeling van het "Principe Besluit" van uw College en ook daarna steeds geweigerd inhoudelijke argumenten uit te wisselen.
In het voorliggende ontwerp wordt duidelijk dat iedereen met gezond verstand wel een landmark van 42 meter hoog zal zien, doch geen Watertoren meer.

In een gesprek op initiatief van de Gemeente op 17-12-2018, werd ons slechts medegedeeld dat er door de Gemeente een "Principe Besluit" was genomen en dat woningontwikkeling in de Watertoren op een positieve grondhouding mocht rekenen. Tot dat moment hadden wij de onderliggende plannen niet gezien.
Wij hebben direct kenbaar gemaakt dat de Gemeente tot dan, op geen enkele wijze op onze per brieven ingebrachte argumenten heeft gereageerd.
Op een van onze laatste brieven (d.d. 30-11-2019) aan het college hebben wij eerst na interventie van een raadslid, na maanden, slechts een procedureel antwoord (d.d. 17-02-2020) gekregen ; "Uw brief zal in de procedure worden meegenomen".

Aan het begrip "Participatie "lijkt voor dit college (respectievelijk voor de verantwoordelijke wethouder) te zijn voldaan als in de procedure kan worden gezegd dat er bijeenkomsten zijn geweest, ook al heeft er op geen enkele wijze inhoudelijke uitwisseling of discussie over argumenten plaats gevonden.
Het belangrijkste is dat er geen draagvlak is gecreëerd. Dit is door ons in elk stadium aan u en de projectontwikkelaar medegedeeld.
Aan het begin van het bestemmingsplan wijziging traject hebben wij een brief van de Gemeente gehad met de vermelding dat elk plan tot bestemmingsverandering "draagvlak" bij de omwonenden moest hebben.

Wij kunnen ons in gemoede niet voorstellen dat deze Gemeente, die burgerparticipatie zegt serieus te nemen, daar op deze inhoudsloze wijze inhoud aan wil geven!
Het belang van ruim 42 direct omwonende gezinnen wordt, zonder inhoudelijke discussie, ondergeschikt gemaakt aan het belang van slechts vijf woningen (samen 10 woonlagen - dus evenveel als in het vorige plan voor 10 woningen).
Het betreft hier woningen voor mensen die, gezien de te verwachten doelgroep (segment luxe woningen), niet de woningproblematiek van inwoners van Stichtse Vecht zullen helpen oplossen.

Een van de belangrijkste voorwaarden voor benoeming tot kruimelgevallen regeling is dat er geen vergroting van het bouwvolume mag zijn van meer dan ondergeschikte aard.
Wij wijzen er op dat o.i. de vergroting van het bestaande bouwvolume door de brandtrap zeker niet van ondergeschikte aard is. Weliswaar lijkt hij in de aangeboden tekeningen minimaal, doch dit is zeker niet het geval.
Dit wordt door onze advocaat onderschreven met verwijzing naar artikel 4 - onderdelen 4 en 9.
Het niet hanteren van de kruimelgevallen regeling betekent ook dat de Raad de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid heeft.

In het licht van bovenstaande hebben wij onze advocaat verzocht e.e.a. te toetsen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, omdat wij van mening zijn dat hier niet aan wordt voldaan.
Volgens hem is er sprake van volstrekt onvoldoende voldoen aan de artikelen 3,2 Awb (zorgvuldigheidsvereiste), 3.46Awb (motiveringsbeginsel) en primair 3.3 Awb (verbod op detournement de procédure) ; het volgen van een lichtere procedure om tot een besluit te komen wanneer daarvoor een met meer waarborgen omklede procedure openstaat.

Omdat wij ons als belangengroep ook constructief willen opstellen herhalen wij het door ons eerder genoemde alternatieve scenario :
Bouw een woning op de begane grond ; 90 m2 in de toren en minimaal 50 m2 voor de toren (was eerder voorzien voor een grondgebonden sociale woning).
Geschatte bouwkosten 250.000 € (zonder grond) met een geschatte verkoopprijs van 600.000 € incl. grond.
Van de 350.000 € opbrengst wordt 250.000 € aan de projectontwikkelaar betaald voor toren en grond (hij heeft dit er ook voor betaald) en de resterende 100.000 € is voldoende voor 20 jaar onderhoud van de Watertoren als monument.

Met vriendelijke groeten,
Peter Vogelzang en Albert Ruimschotel
Namens de belangenvereniging "Onder De Watertoren"

BESTUURSSCHADE & OMGEVINGSRECHT DESKUNDIGEN

LANGHOUT & WIARDA

Gemeenteraad en Burgemeester en wethouders
van Stichtse Vecht
Team Ruimtelijke Ontwikkeling
T.a.v. van mevrouw S. Lutters
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Oranjewoud, 6 april 2020

Ons kenmerk : E-8477-rea
Uw kenmerk : Z/18/150184
Onderwerp : Belangengroep 'Onder de watertoren';
reactie op concept omgevingsvergunning
verbouw watertoren te Breukelen

Geacht(e) leden van de raad/college,

Tot mij wendde zich de belangengroep 'Onder de watertoren' te Breukelen, waarvan een deelnemerslijst met plattegrond en een handtekeningenlijst zijn bijgevoegd, met het verzoek namens haar een reactie te geven op het zogenaamde vooroverlegplan inzake de transformatie van de watertoren naar een woonfunctie en commerciële ruimte op het perceel plaatselijk bekend als Straatweg 187 te Breukelen. Het betreft de bouw van 5 appartementen en een commerciële ruimte verdeeld over 12 bouwlagen.

De reactie luidt als volgt.

1. 'Kruimelgevallenregeling'.

1.1 Uw college is voornemens omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, aanhef en onderdeel 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), gelezen in samenhang met artikel 4, aanhef en eerste lid, aanhef en onder a, van Bijlage II behorend bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor). In artikel 4 is de zogenaamde kruimelgevallenregeling opgenomen. Ik wijs erop, dat het toepassen een bevoegdheid is en geenszins verplichting.

1.2. Gelet op de enorme impact, die deze transformatie naar grotendeels een woonfunctie op de directe omgeving heeft, had het op de weg van uw college

Bestuursrecht
Milieu
Ruimtelijke Ordening
Planschade
Onteigening
Taxaties

Heidelaan 15b
8453 XG Oranjewoud
Tel. 0513 - 65 06 65
Fax 0513 - 62 92 55
info@langhoutwiarda.nl
www.langhoutwiarda.nl

IBAN
NL 43 RABO 0124 7316 78

Aansprakelijkheid van ons kantoor is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.
Voor de algemene- en betalingsvoorwaarden wordt verwezen naar onze website.

moeten liggen, de aanvraag om advies aan de gemeenteraad voor te leggen. De gemeenteraad is immers op gemeentelijk niveau de planwetgever, die nu volledig wordt gepasseerd. Bij een eerstvolgende planherziening in de vorm van een omgevingsplan wordt de gemeenteraad geconfronteerd met het besluit van uw college dat dan niet meer kan worden teruggedraaid.

1.3 In uw collegevoorstel d.d. 31 oktober 2017 wordt op blz. 2, onder inleiding opgemerkt, dat het gevraagde dermate ingrijpend is dat het niet past in het afwijkingenbeleid met betrekking tot kruimelgevallen. Het afwijkingenbeleid is niet gewijzigd, zodat het onbegrijpelijk is dat het huidige plan thans wel binnen dit beleid past.

1.4 Uw college is niet bevoegd toepassing te geven aan de kruimelgeval-lenregeling en wel om de volgende redenen.

1.4.1 In sub 9 is als eis gesteld dat omgevingsvergunning kan worden verleend ten aanzien van afwijkend gebruik van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten. Door het aanbrengen van een trapportaal (noodtrap) worden de oppervlakte en het bouwvolume vergroot. Het bouwplan is hiermee in strijd.

1.4.2 Deze strijdigheid wordt naar uw mening opgeheven door tevens toepassing te geven aan het bepaalde onder sub 4. Op grond hiervan kan medewerking worden verleend aan de bouw van een andere niet op de grond gelegen buitenruimte of gelijksoortige uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard. In de eerste plaats staat het trapportaal op de grond. In de tweede plaats kan de trap niet als een bouwdeel van ondergeschikte aard worden gekwalificeerd, gelet op de omvang, hoogte en ruimtelijke uitstraling. De bouwhoogte van het trapportaal bedraagt circa 38.5 meter en heeft een doorsnede van circa 4 meter.

1.4.3 In de concept beschikking worden ook bergingen vermeld. Deze zijn eveneens in strijd met het bestemmingsplan.

2. Afwijkingenbeleid.

2.1 In de concept beschikking wordt verwezen naar het in 2014 vastgestelde beleid (Afwijkingenbeleid 2014). In paragraaf 3.5.1 zijn algemene criteria ten aanzien van bijbehorende bouwwerken opgenomen. Naar de mening van cliënten wordt, gelet op de situering van het trappenhuis, hieraan niet voldaan.

2.2 In paragraaf 3.4 is een aantal voorwaarden bij maatwerk opgenomen, waarnaar in het concept wordt verwezen. Van belang zijn in casu de voorwaarden 3, 4, 5 en 6.

In voorwaarde 3 wordt opgemerkt, dat de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling moet passen binnen het woongebied. Een dergelijke woontoren past qua massa en hoogte niet binnen de bestaande woonbebouwing.

Voorwaarden 4, 5 en 6 komen er kort gezegd op neer, dat de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad en er mag geen aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu die niet redelijkerwijs te verwachten valt in de betreffende omgeving. Een dergelijke ombouw tot appartementen en commerciële ruimte konden de omwonenden redelijkerwijs niet verwachten, gelet op de functie en bestemming van de watertoren. Hieronder wordt nog nader ingegaan op de onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, waaruit blijkt dat hiervan sprake is. Ook hieruit blijkt dat in strijd met het afwijkingenbeleid wordt gehandeld en dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

2.3 Ik verwijs ook nog naar het gestelde onder 1.3, waarin wordt verwezen naar het collegevoorstel d.d. 31 oktober 2017, waaruit blijkt dat de kruimelgevallen-regeling niet kan worden toegepast.

3. Maatschappelijk draagvlak.

3.1 Er is in het geheel geen maatschappelijk draagvlak onder de omwonenden. In het collegevoorstel van 31 oktober 2017 wordt nog opgemerkt dat uw college grote waarde hecht aan een plan dat ook gedragen wordt door de omwonenden. Dit wordt nog eens bevestigd in de aan de Belangengroep gerichte brief d.d. 19 december 2017, waarbij nog eens wordt benadrukt dat u de peiling van het draagvlak heel belangrijk vindt. Het peilen van het draagvlak onder de omwonenden is een farce, indien met de uitkomsten niets is gedaan. Dit doet in het geheel geen recht aan de democratische besluitvorming binnen de gemeente. Zij zijn enorm teleurgesteld in uw handelwijze. Er is sprake van strijd met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

3.2 Ook cliënten zijn van mening, dat de watertoren van monumentale waarde is, maar het behoud hoort niet ten koste van hun belangen te gaan. Er zijn ook alternatieven mogelijk, zoals het wonen op de begane grond. Deze zijn niet onderzocht.

4. Transformatie en privacy.

4.1 Door de transformatie naar 5 appartementen in 10 bouwlagen en een commerciële ruimte in een gebouw met een hoogte van maar liefst 45 meter vrezen cliënten een onevenredige aantasting van de privacy in hun tuinen en woningen. Uit het concept blijkt, dat ter beperking van de aantasting van de privacy ramen met lamellen zullen worden aangebracht. Boven in de toren zijn vierkante en verticale openingen of afsluitbare balkons beoogd. De lamellen worden aan de onderzijde van de ramen aangebracht tot een hoogte van 1.40 boven de vloer. Uit de bijgevoegde berekeningen blijkt, dat bij de zichtlijnen bij de beoordeling als uitgangspunt is genomen, dat een persoon op een afstand van circa 50 centimeter en 2 meter tot het raam staat. Uitgegaan wordt van een ooghoogte van 1.63 meter. De invloed van de positie van een persoon in relatie tot de zichthoek is van wezenlijk belang bij de mate van inkijk. De persoon kan ook dichter bij het raam staan of zelfs met zijn neus tegen het raam.

Ten opzichte van alle woningen zijn individuele berekeningen gemaakt, waarbij de stand van de lamellen is aangegeven.

De lamellen geven geen oplossing voor het inkijk/privacy probleem omdat:
1. door de vaste kijkhoek en zichtlijnen kan hoogstens 1 woning (deels) afgedekt worden d.m.v. lamellen. De huizen erachter of ernaast krijgen wel degelijk last van forse inkijk hetgeen ook blijkt uit de zichtlijnen plannen/woning die de projectontwikkelaar heeft gemaakt.
2. de ramen en buitendeuren opengezet kunnen worden kan men naar de lamellen toelopen en er overheen kijken.
3.de lamellen kunnen door de bewoners later verwijderd worden; een actie waarop geen handhaving mogelijk is.
Het aanbrengen van lamellen biedt dus geen enkele oplossing ter beperking van de onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Het verlenen van medewerking is in strijd met het bepaalde in artikel 3:2 Awb en in flagrante strijd met het kruimelgevallenbeleid.

4.2 Van belang is uiteraard ook nog of het aanbrengen of de instandhouding van voorzieningen ten behoeve van de privacy kan worden geborgd. Een en ander is ruimtelijk relevant. Wat gebeurt er, indien de omgevingsvergunning is uitgewerkt en de lamellen worden weggehaald? Het opnemen van een kettingbeding biedt weinig rechtszekerheid, omdat een dergelijk beding vrij eenvoudig kan worden gebroken. Uw college mag zich niet aan zijn verantwoordelijkheid terzake onttrekken door te verwijzen naar een kettingbeding.

5. Economische uitvoerbaarheid.

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid wordt in een schrijven van de architect d.d. 20 januari 2020 opgemerkt dat 'De Watertoren Breukelen BV, gevestigd te Bussum, met aandeelhouders voldoende draagkrachtig is voor de ontwikkeling van het project. Dat de besloten vennootschap aandeelhouders heeft, is volstrekt logisch. Het gaat om het gestorte kapitaal. Indien het minimale bedrag is gestort dan is het de vraag of de vennootschap wel solvabel is. Uit niets blijkt of het plan wel uitvoerbaar is. Weliswaar is een zogenaamde anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar gesloten, maar dit betekent op voorhand niet dat het plan uitvoerbaar is.

De planschade is getaxeerd op circa 1 miljoen euro. Met deze kosten moet de ontwikkelaar ook rekening houden. Cliënten vragen zich af of er wel een bankgarantie is afgegeven door de ontwikkelaar. Bij een eventueel faillissement zou de gemeente er flink bij inschieten welke kosten ten laste komen van de belastingbetaler. Ten onrechte wordt in de conceptbeschikking gesuggereerd, dat de gemeente geen enkel financieel risico loopt.

6. Conclusies en verzoek.

Uw college is niet bevoegd om toepassing te geven aan de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Het bouwplan voldoet niet aan het afwijkingenbeleid en ontbeert maatschappelijk draagvlak onder de omwonenden. Reeds hierom moet de omgevingsvergunning worden geweigerd. Het bouwplan is niet uitvoerbaar omdat de privacy van de omwonenden niet kan worden geborgd. Ook aan de economische uitvoerbaarheid wordt niet voldaan.

Verzocht wordt om geen medewerking aan het bouwplan te verlenen.

Hoogachtend,

[redacted]

Mr. E. Wiarda

Bijlagen:
- deelnemerslijst met plattegrond
- handtekeningenlijst

De straatnamen en huisnummers van 1e en 2e ring omwonenden van de Watertoren zijn :

1e ring :

Watertoren 1
Watertoren 2
Watertoren 3
Watertoren 4
Watertoren 5
Watertoren 6
Watertoren 7
Watertoren 8
Watertoren 9
Watertoren 10
Watertoren 11
Straatweg 193
Straatweg 191
Straatweg 189
Straatweg 195
Vrijheidslaan 161
Vrijheidslaan 159
Vrijheidslaan 157
Vrijheidslaan 155
Vrijheidslaan 153

2e ring :

Linnaeusdreef 2
Linnaeusdreef 4
Linnaeusdreef 6
Linnaeusdreef 8
Linnaeusdreef 10
Linnaeusdreef 12
Linnaeusdreef 14
Rietland 23
Rietland 21
Rietland 19
Rietland 17
Rietland 15
Rietland 13
Rietland 11
Rietland 9
Rietland 7
Rietland 5
Rietland 3
Rietland 1
Vrijheidslaan 130
Vrijheidslaan 128
Vrijheidslaan 126
Vrijheidslaan 124
Overweer 7 Straatweg 1

overweer
7
rietland
N
straatweg
watertoren
vrijheidslaan
linnaeusdreef
straatweg
1
2,0m achter glas
kijkhoek 120°

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

Datum : 9-3-2020

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

Datum: 02-04-2020

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

Datum 09-03-2020

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

[redacted]

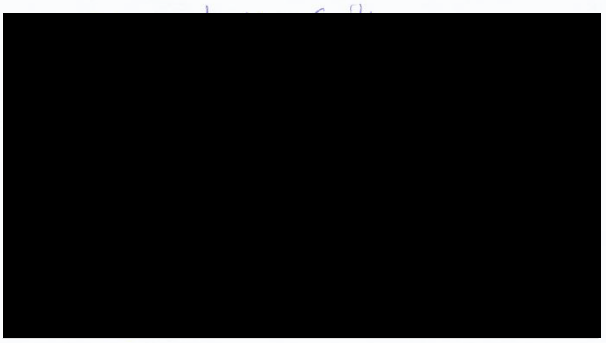
NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

[redacted]

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

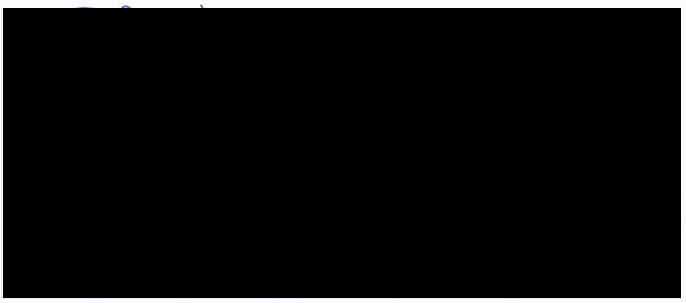


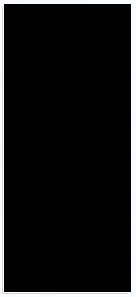
NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.





NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

[redacted]

Datum 3-3-2020

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

[redacted]

Datum 02-03-20

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

[redacted]

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen Woontoren in de Watertoren. Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

Datum: 23 februari 2020

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

Datum: 22 – 02 -2020

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

Datum 22 Februari 2020

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

N
A
A
C
E

Datum: 21 februari 2020

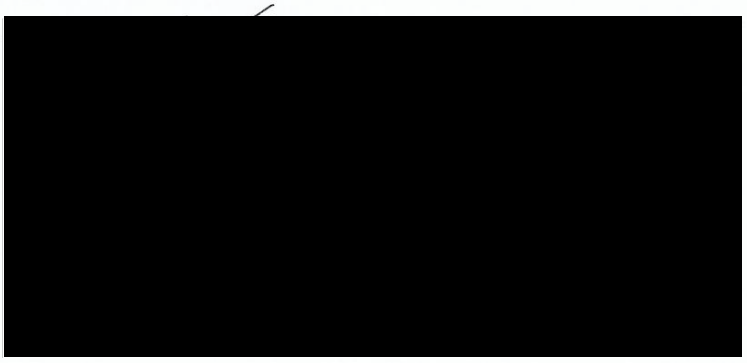
NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

Datum 23 feb. 2020

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.



NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

Datum: 21 februari 2020

Nee tegen woningbouw in de watertoren.

Datum: 23-02-2020

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

[redacted]

Datum 05-03-2020

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

N
A
A
(
I

[redacted]

Datum 24-2-2020

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

Datum 22-02-2020

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

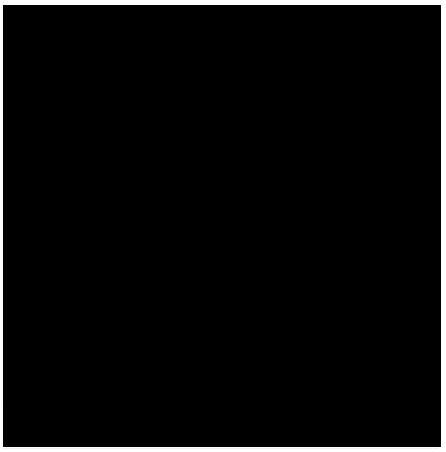
NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

Datum: 25 feb 2020

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.



NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

Datum 27-02-2020

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

NEE TEGEN WONINGBOUW IN DE WATERTOREN

Wij, omwonenden van de Watertoren in Breukelen willen geen
Woontoren in de Watertoren.
Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor méér dan één (1) woonlaag op de begane grond van de Watertoren.

Datum 26-02-2020

Breukelen, 06-04-2020

Aan : College, Raad, Mevr. Lutters, Dhr. Koster en Mevr. Vaartjes

Betreft : <u>Reactie op Vooroverlegplan Watertoren (Z/18/150184)</u>

Bijgaand de reactie van de Belangengroep "Onder de Watertoren" op het Vooroverlegplan Watertoren. Het bestaat uit 2 delen :

1. 2 eerder geschreven mails
2. Juridische onderbouwing door onze advocaat.

De mails zijn er omdat op de eerste (30-11-2019) het College alleen maar heeft geantwoord (op 17-02-2020) met : we zullen dit beschouwen als een reactie op het Vooroverleg plan.
Op de tweede mail (25-02-2020) kwam als antwoord : De mail is ontvangen en gelezen door de heer Van Dijk. Een reactie volgt later.

Uit openbare stukken, verslagen van het college betreffende de Watertoren, blijkt dat het College de volgende, meest belangrijke, argumenten hanteert om positief over de transformatie van de Watertoren in een Woontoren te oordelen :

- **Het monument kan alleen maar met een nieuwe functie als monument behouden worden.**
  Ons commentaar :
  Er zijn meerdere alternatieven door ons aangedragen die het monumentale karakter als WATERTOREN onaangetast laten maar nooit met ons zijn besproken.

- **Het plan is meerdere malen aangepast na besprekingen met de omwonenden.**
  Ons commentaar :
  Na elk gesprek en nieuw voorstel hebben wij schriftelijk en mondeling gereageerd dat wij het er niet mee eens zijn en er geen draagvlak is.
  Overigens zijn de meeste aanpassingen <u>niet</u> met ons besproken.

De belangrijkste aanpassingen bleken in de praktijk loze kreten :

"We gaan terug van 10 naar 5 woningen" Dit is misleidend omdat de 5 woningen dubbel-etage woningen zijn en ook 10 woonlagen beslaan dus evenveel als de 10 eerder geplande woningen.
"We hebben het privacy/inkijk probleem op gelost door toepassing van lamellen".
Dit is een volslagen onwerkbare oplossing hetgeen door de projectontwikkelaar zelf is aangetoond in zijn uitgebreide "zichtlijnen" plannen per huis. Hieruit blijkt dat als het principe van de lamellen al zou werken het nooit tegelijkertijd kan werken voor de huizen in de 1e en 2e ring.
Verder wordt er volledig voorbij gegaan aan het feit dat er zeer veel ramen en deuren met glas open kunnen zodat men dus naar de lamellen kan lopen en er zelfs overheen kan buigen.
Ook is er een groot risico dat de bewoners van deze dure appartementen later zelf de lamellen volledig of deels gaan verwijderen ondanks clausule in het koopcontract dat dit niet mag. Handhaving hierop is onmogelijk in de praktijk.

- **Er is sprake geweest van een goed participatie proces**
  Ons commentaar :
  Onderbouwing van deze uitspraak was een opsomming van het aantal contacten die hebben plaatsgevonden gedurende de laatste 2 jaar. Deze kwantitatieve benadering zegt natuurlijk niets. Na elk gesprek of nieuw plan hebben wij gereageerd dat we het er niet mee eens zijn. Na midden mei 2018 hebben wij geen noemenswaardig overleg meer gehad en heeft onze advocaat in een brief (08-05-2018) aan het College gevraagd om een andere invulling van de plannen. De brief is nooit beantwoord.

Het ontbreekt totaal aan draagvlak . Dit wordt nog eens overduidelijk bewezen door handtekeningen van de bewoners van de 42 omliggende huizen die na de informatieavond van de projectontwikkelaar zijn verzameld. Handtekeningenformulieren zijn digitaal beschikbaar.

Wij hebben gezegd geen probleem te hebben met 1 woning op de begane grond dus de belangenafweging is tussen 4 appartementen in het hoge prijssegment en de belangen van de bewoners van 42 huizen. Deze keuze kan in het licht van uw zorgplicht voor uw inwoners niet zo moeilijk zijn.

Wij verzoeken u dan ook met klem geen goedkeuring te geven aan dit Vooroverlegplan en te stoppen met de procedure waardoor de omwonenden na 2 1/2 jaar eindelijk hun rust weer terug kunnen krijgen.

Met vriendelijke groeten,
Albert Ruimschotel en Peter Vogelzang
Namens de belangengroep "Onder de Watertoren"