7 juli 2022

Geachte raadsleden en collegeleden,

Met veel belangstelling hebben wij afgelopen week naar de behandeling van ons plan in het raadsdebat geluisterd. Na een voorbereidingsperiode van 4 jaar zien we ons plan steeds dichterbij de realiteit komen en verheugen ons op de dag dat wij in dit bijzondere gebouw onze intrek nemen.

Zoals ook in het debat aangekaart is er heel veel rekening gehouden met de omwonenden, omdat er ons alles aan gelegen is om een goede balans te creëren tussen beide belangen. Het voorliggende plan is wat ons betreft dan ook wel het uiterste kader waarbinnen wij de investering willen doen om de watertoren te herbestemmen.

We vinden het dan ook zeer jammer om te vernemen dat er ondanks alle maatregelen nog steeds bezwaren tegen het plan zijn, terwijl er zoveel rekening is gehouden met de privacy van de omwonenden. Om deze bezwaren op voorhand zoveel mogelijk te voorkomen hebben we in de beginfase van de planvorming dan ook een informatieavond voor omwonenden georganiseerd om de plannen en ideeën toe te lichten. Tevens om de omwonenden de gelegenheid te bieden om mee te denken in de planvorming. Het enige respons van de insprekers op die gelegenheid treft u in bijlage 2. Hopelijk kunt u zich voorstellen dat alle zienswijzen/ suggesties vandaag de dag daarmee overkomen als 'mosterd na de maaltijd'.

Op de besproken punten tijdens het raadsdebat geven wij graag per punt onze reactie om u een beter beeld te geven van het proces, onze visie en overwegingen. Hopelijk geven wij u daarmee voldoende achtergrondinformatie om onze belangen in de raad te behartigen.

<u>Uitzicht vanaf bovenste verdieping (laag 8)/ borgen terug liggende puien.</u>

Voor ons als initiatiefnemer is het dagelijks ervaren van een unieke inpandige atmosfeer en het bijzondere verbinding met de omgeving het voornaamste doel om de watertoren te ontwikkelen tot woning. Op de bovenste verdieping (laag 8) komen dan ook al deze kwaliteiten samen, behoud daarvan hechten wij dan ook grote waarde aan en is tevens doorslaggevend om dergelijke investering te maken. Omdat we zoveel waarde hechten aan deze ruimte (de bijzondere vorm, extreme hoogte en panoramisch uitzicht) maar ook het privacy aspect van de omwonenden begrijpen, hebben we op alle andere verdiepingen veel rekening gehouden met hun privacy (zie daarvoor de privacy studie in het bestemmingsplan). Echter hebben we in goed overleg met de gemeente besloten om ons eigen belang voor de bovenste verdieping (laag 8) voorop te stellen, hiervoor wil je immers in een watertoren wonen. We willen daarom ook niet dat er op deze verdieping getornd wordt aan de kwaliteiten die het te bieden heeft. Haal je deze kwaliteiten weg dan wordt het in alle eerlijkheid een stuk minder interessant om het ontwikkelingsinitiatief voort te zetten. We willen daarbij benadrukken dat het ons niet te doen is om bij de buren in de tuin te kijken. Wel zijn we van mening dat iedere maatregel die dat enigszins beperkt afbreuk doet aan de kwaliteit van de ruimte die voor ons gelden als meerwaarde.

Het toevoegen van een borstwering, ongeacht de hoogte, is zo'n dergelijke kwaliteitsbeperking. Datzelfde geldt voor het plaatsen van terug liggende puien. Door op dergelijke hoogte terug liggende puien te plaatsen creëer je aan de buitenkant een richel, een ideale plek voor vogels/ uitwerpselen ed. Schoonmaak en onderhoud op dergelijke hoogte is een uitdaging die wij het liefst tot het minimum beperken. De terug liggende puien waarover de monumentencommissie adviseert heeft tevens enkel betrekking op de raampartijen die worden gecreëerd tpv de risalieten en omvat geen advies voor de raampartijen in de kroon. Tevens wijzen wij u graag op bijgevoegde foto (bijlage 3)

[redacted], Vriezenveen

waarop te zien is dat de gevel van de kroon al terug ligt ten opzichte van de gevel van de onderliggende verdiepingen.

De raampartijen op de bovenste verdieping zijn qua oriëntatie al een kwartslag gedraaid ten opzichte van de ondergelegen verdiepingen (waarbij de ramen haaks op de perceelgrenzen staan). Op advies van de monumentencommissie worden er per kwart de buitenste twee ramen in bestaande formaat gehanteerd. Deze ramen kennen een hoge borstwering. In het midden van ieder kwart worden twee grote raampartijen gemaakt. Zichtlijnen vanuit de kroon lopen dus schuin weg ten opzichte van de percelen.

De bovenste verdieping wordt door ons gebruikt als woonkamer/ avondkamer. We willen daarbij benadrukken dat het niet vanzelfsprekend is dat we daar het merendeel van de tijd zullen doorbrengen. Onze leeflaag verhoudt zich tot de 1e etage waar een keuken met een zitgedeelte wordt gesitueerd. In het dagelijkse gebruik is het immers praktischer om dichtbij het maaiveld, met een directe verbinding naar de tuin, te leven dan op grote hoogte. De liftschacht en de trap bevindt zich op de bovenste verdieping aan de Noord en Noordoost zijde, het uitzicht vanaf de verblijfsruimte (waarbij je vanuit een zitmeubel op redelijke afstand van het raam zit) richt zich dan ook met name op de Zuidoost, Zuidwest en Noordwest zijde van de omgeving. Al is voor ons de kwalitatieve meerwaarde dat de ruimtelijke beleving (met puien tot de vloer) rondom hetzelfde zijn.

Ook de verdieping (laag 7) daaronder kent geen maatregelen. De ramen op deze verdieping zijn dermate klein (circa 80 bij 35cm) dat het zicht op de omgeving vrij beperkt is. De verblijfsruimte bevindt zich overigens in het watervat dat losstaat van de gevel. De tussenruimte tussen de gevel en het vat is dermate smal dat deze ongeschikt wordt geacht om lang te verblijven.

Haalbaarheid

Tijdens het debat is de angst uitgesproken dat de komst van dit bestemmingsplan de gelegenheid geeft om meerdere woningen te creëren indien het plan financieel niet haalbaar lijkt. We hebben het plan op voorhand financieel getoetst en dat heeft ons er niet van weerhouden de planvorming uit de weg te gaan.

In het bestemmingsplan wordt tevens specifiek beschreven dat huisvesting wordt beperkt tot één woning. De insinuatie dat het open deur voor meerdere woningen zou zijn is dan ook pertinent niet aan de orde. Mocht daar in de toekomst sprake van zijn dan dient een bestemmingsplanwijzing te worden doorlopen, wat zowel de medewerking van de gemeente als omwonenden verlangt. Eenzelfde traject als nu wordt doorlopen waarbij geen voordeel gehaald kan worden uit voorliggend plan.

Tevens werden bedenkingen kenbaar gemaakt omtrent de bouwkundige/ constructieve haalbaarheid van het plan. Zonder direct in te gaan op alle technische oplossingen mag het duidelijk zijn dat voor dergelijke verbouwing de juiste specialisten zijn aangetrokken. Daarnaast verlangt de gemeente gedegen technische/ constructieve onderbouwingen die, tijdens de aanvraag van een omgevingsvergunning, akkoord bevonden moeten worden voordat het plan in uitvoering gaat. Los van bovenstaande mag het duidelijk zijn dat wij daar niet met een gerust hart wonen indien het bouwwerk technisch of constructief niet in orde is.

Bomen

De twee bomen voor de toren werden door de insprekers en de raad als karakteristiek bestempeld. Dat zijn ze niet, ze maken geen onderdeel uit van het monument en zijn niet als beschermd

aangemerkt. Het behoud van bomen regel je niet in het bestemmingsplan, hiervoor geldt een kapvergunning. Bij aanvraag van dergelijke vergunning zal de gemeente op dat moment bepalen of het behoudt van de bomen noodzakelijk is. En indien kap geoorloofd is, er op welke wijze voldaan moet worden aan de herplantplicht middels de bomenverordening van de gemeente.

Graag corrigeren we ook de uitspraak van de inspreker waarin wordt voorgedaan alsof we in het verleden met de kettingzaag aan de slag zijn gegaan zonder kapvergunning. Sinds de aanschaf van [redacted] is er los van regulier groenonderhoud geen boom geweken. Enkel op het perceel van de [redacted] (tevens in ons bezit) is één zieke boom gekapt waarvoor de gemeente aan de vorige eigenaar een kapvergunning heeft verleend. Uw interne archiefstukken zullen dit bekrachtigen. Deze insinuatie doet vermoeden dat we roekeloos te werk gaan. Wij vertrouwen erop dat de wijze waarop al vier jaar aan het plan wordt gewerkt, met volledige aandacht voor alle betrokkenen, het tegendeel bewijst.

Waardedaling

Het ondertekenen van een planschaderisico overeenkomst is voor ons geen dagelijkse kost. Om beter inzicht te krijgen omtrent het aspect planschade tipte de behandelend ambtenaar ons op het laten uitvoeren van een planschaderisico analyse. Voor het opstellen van het bestemmingsplan was dit geen vereiste. Wel creëerde het voor ons duidelijkheid omtrent de omvang van de planschade. Om deze planschade ook aan omwonenden kenbaar te maken hebben we dit aan het bestemmingsplan toegevoegd. 'Wie betaalt, bepaalt' is dan ook pertinent niet aan de orde. Het onderzoek is uitgevoerd door een gerenommeerde partij en is enkel gedaan om inzicht te krijgen in het voor ons onbekende. Het staat dan ook een ieder vrij om op eigen initiatief een soortgelijk onderzoek te laten uitvoeren.

Bed & breakfast

De regels voor het oprichten van een bed & breakfast zijn overeenkomstig met het huidige vigerende bestemmingsplan. De insprekers mogen niet meer of minder dan wij middels het postzegelplan ook zouden mogen. Om die reden zien wij ook geen reden om hier afwijkende regels voor op te nemen.

We willen benadrukken dat we zelf niet van plan zijn om een bed & breakfast te beginnen. Mocht in de verre toekomst een passant van het bouwwerk wel die behoefte hebben dan is zijn recht daarop gelijk aan die van de omwonenden.

Wij gaan er vanuit dat we u middels voorliggend schrijven een beter beeld van onze kijk op de resterende issues hebben gegeven. We hopen dan ook van harte dat u onze belangen inzake het bestemmingsplan zo goed mogelijk wilt behartigen. Het plan is wat ons betreft het finale resultaat van een weloverwogen belangenafweging waar we samen met onze architect, stedenbouwkundig bureau, de behandelend ambtenaar en gemeentelijke jurist de benodigde tijd en aandacht aan hebben besteed. We vinden het dan ook spijtig dat deze punten van omwonenden pas nu aan het licht komen terwijl we ze daarvoor in 2019 al de kans hebben gegeven.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben dan zijn wij bereikbaar op [redacted] of [redacted].

Met vriendelijke Groet,

[redacted] en [redacted]

[redacted], Vriezenveen

7 juli 2022

Bijlage 1

Brieven vanuit de initiatiefnemer aan de omwonenden

[redacted], Vriezenveen



Beste buurtbewoners,

Wij willen ons graag even voorstellen.

Wij zijn [redacted] en [redacted] en hopen straks, samen met onze twee kinderen, de nieuwe bewoners van de Watertoren te worden. Voordat het zover is moet er nog heel wat gebeuren en hebben wij hiervoor Architectenburo Kabaz in de arm genomen die ons hierin bijstaan.
Inmiddels is er een concept idee gevormd over de indeling. Maar voordat wij verder gaan met officiële aanvragen en vergunningen hebben wij de behoefte onze plannen eerst aan jullie te tonen en kunnen wij tegelijk kennis maken met elkaar.

Bij deze gelegenheid is naast onze architect ook iemand van de gemeente aanwezig omdat wij de gemeente hebben gevraagd of bewoning mogelijk is en zij daar positief tegenover staan omdat anders de Watertoren in verval raakt.

Wij willen jullie daarom graag uitnodigen op maandagavond 20 mei as. om 19.00 uur in de Watertoren. De presentatie van de architect zal om 19.15 uur beginnen.

Graat tot ziens in de Watertoren.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
Tel. [redacted]
Email: [redacted]

VRIEZENVEEN 6[redacted]

Beste buren van de Watertoren,

Wij vonden het prettig met jullie kennis te hebben gemaakt en willen jullie bedanken dat jullie in groten getale aanwezig waren tijdens de bijeenkomst in de Watertoren maandag 20 mei jl.

Naar aanleiding van deze bijeenkomst willen wij jullie vragen om al jullie ideeën, reacties en bezwaren kenbaar te maken voor 20 juni aanstaande door ze te mailen aan onze architect [redacted] zodat wij dit kunnen verwerken in het ontwerp.

Het e-mail adres is: [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted]

Vriezenveen, 15 november 2021

Beste buurtbewoners,

Ruime tijd geleden, hebben wij tijdens de informatieavond op 20 mei 2019 onze plannen gedeeld met betrekking tot de watertoren te Vriezenveen.

Om onze droom na te streven en verval van de toren tegen te gaan, hebben wij nog steeds de intentie om de watertoren te herbestemmen. Zoals door de gemeente is beaamd sluit de herbestemming naar woonfunctie naadloos aan bij de rest van de wijk en hebben wij de planvorming in tussenliggende tijd hervat.

Privacy is een belangrijk item, wij hebben hier dan ook in nauw contact met de gemeente veel aandacht aan gegeven in de vorm van een privacy studie. De maatregelen die daaruit voortgekomen zijn, zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Middels dit schrijven willen wij u laten weten dat het ontwerpbestemmingsplan eind november ter inzage ligt bij de gemeente.

Hartelijke groet,

[redacted] en [redacted]
[redacted]
Vriezenveen
Tel. [redacted]
Email: [redacted]

7 juli 2022

Bijlage 2

Reactie van de insprekers op ons verzoek om mee te denken in de planvorming

[redacted], Vriezenveen

Van: [redacted] <[redacted]>

Verzonden: dinsdag, juni 18, 2019 21:06

Aan: Info | Kabaz

Onderwerp: Geachte [redacted],

Geachte [redacted],

Naar aanleiding van het verzoek van de [redacted] berichten wij u ernstige bezwaren te hebben tegen het verbouwen en gebruik van woning en/of kantoor van de watertoren aan de Bouwmeesterstraat te Vriezenveen.

Wij verzoeken u ons tijdig te informeren over alle plannen en uitvoeringsstadia ten aanzien van de watertoren.

Met vriendelijke groet,

Familie [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]nl>

Verzonden: dinsdag, juni 18, 2019 20:17

Aan: Info | Kabaz

Onderwerp: Reactie Plan Watertoren [redacted]

Geachte [redacted],

Naar aanleiding van het verzoek van de [redacted] *berichten wij u ernstige bezwaren te hebben*
tegen het verbouwen en gebruik van woning en/of kantoor van de watertoren aan de Bouwmeesterstraat te Vriezenveen.

Wij verzoeken u ons tijdig te informeren over alle plannen en uitvoeringsstadia ten aanzien van de watertoren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: ja brink <[redacted]m>

Verzonden: dinsdag, juni 18, 2019 18:35

Aan: Info | Kabaz

Onderwerp: watertoren

Geachte [redacted],

Naar aanleiding van het verzoek van de [redacted] berichten wij u ernstige bezwaren te hebben tegen het verbouwen en gebruik van woning en/of kantoor van de watertoren aan de Bouwmeesterstraat te Vriezenveen.

Wij verzoeken u ons tijdig te informeren over alle plannen en uitvoeringsstadia ten aanzien van de watertoren.

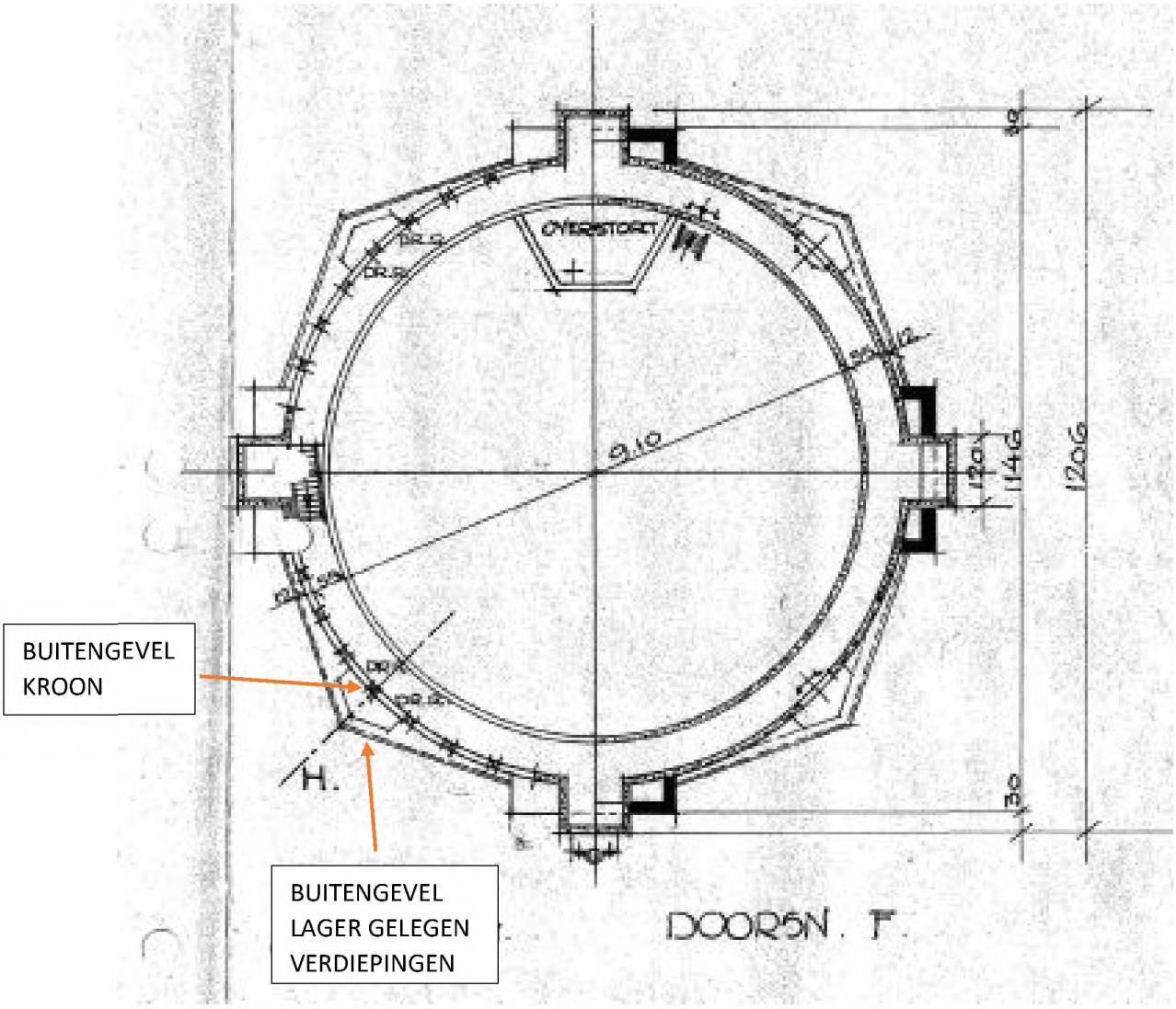
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlage 3

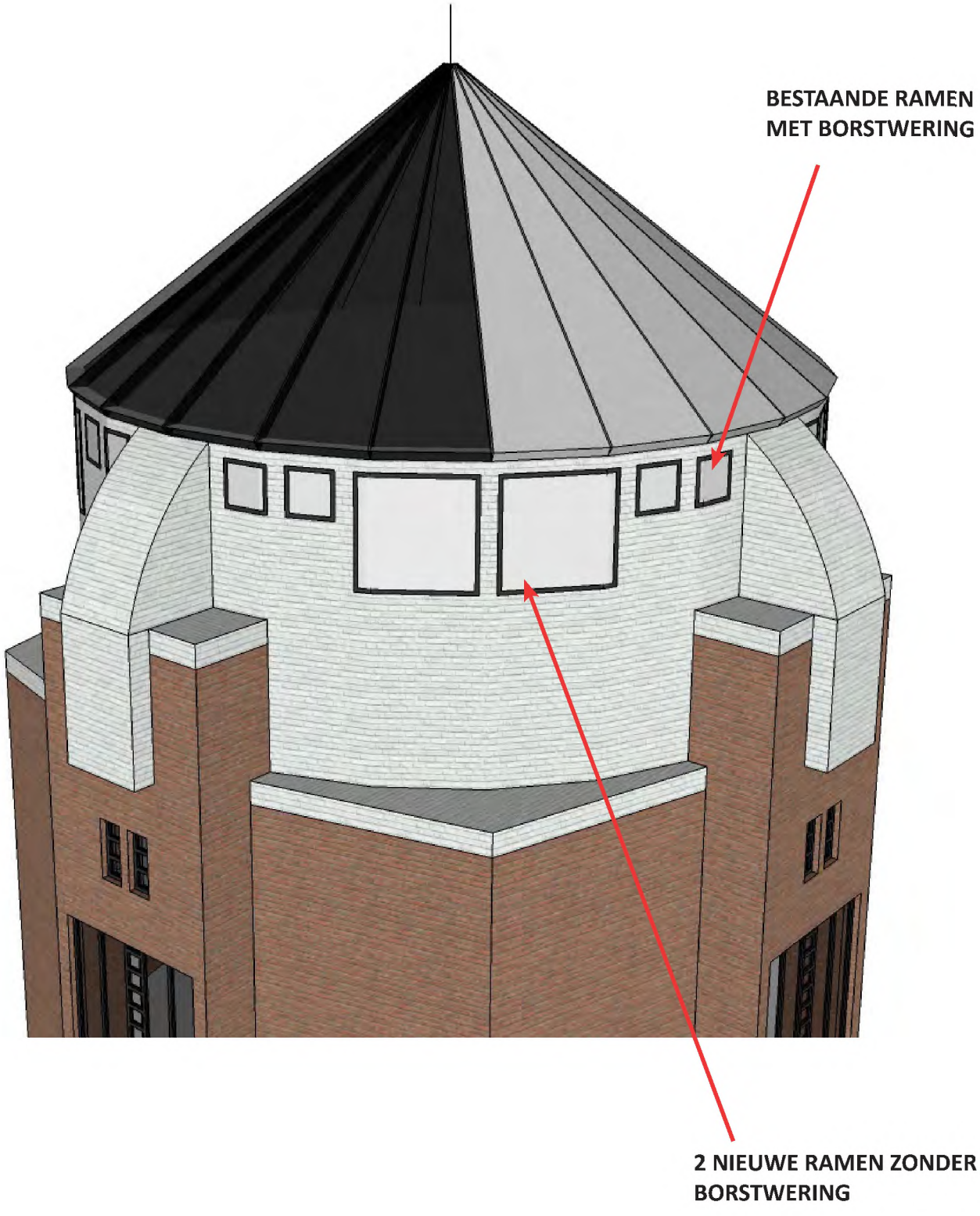
Foto van de kroon – gevel terug liggend ten opzichte van de onderliggende gevel

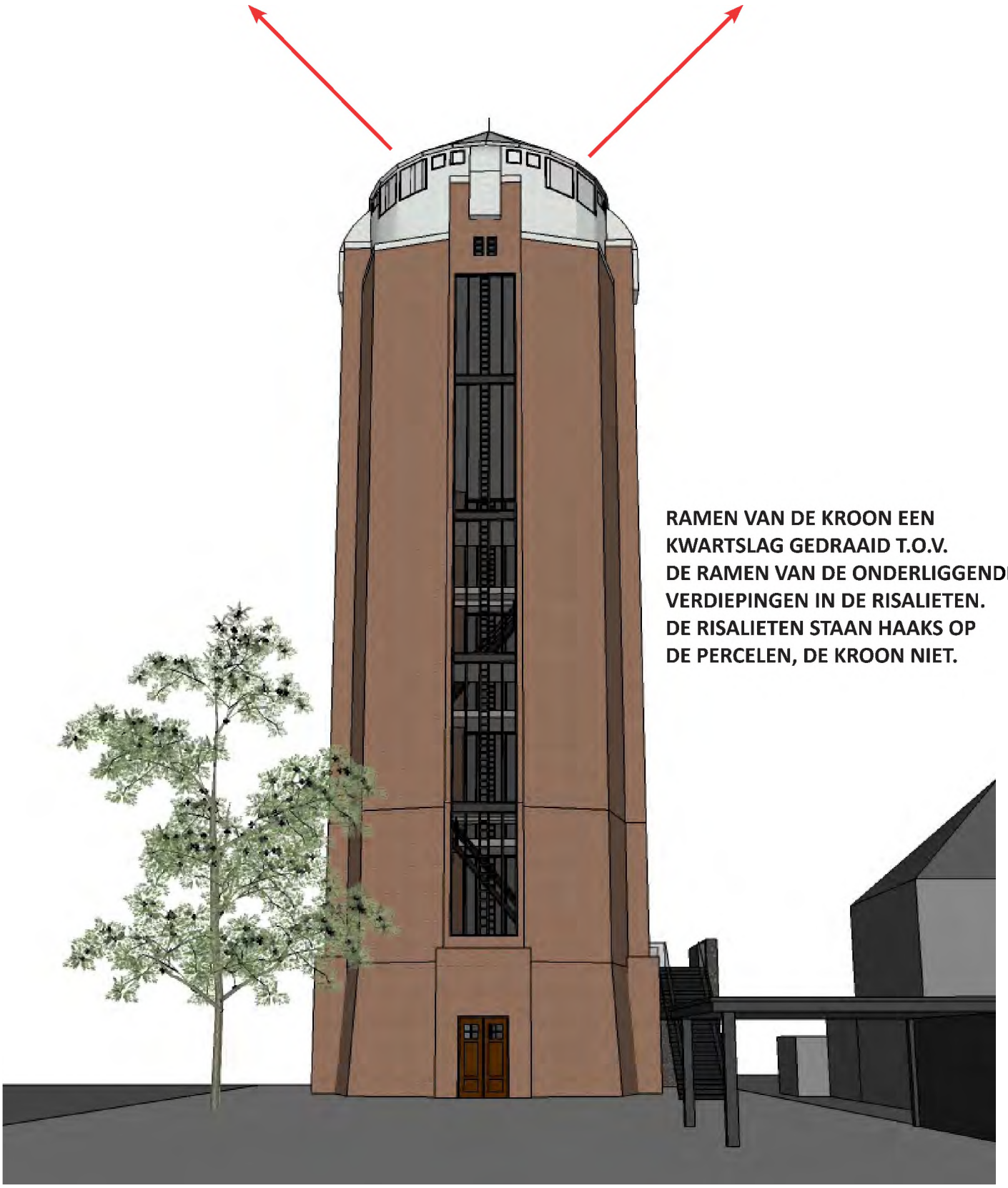



OVERSTORT
910
1206
1146
120
30
H.
DOORSN. F.
BUITENGEVEL
KROON
BUITENGEVEL
LAGER GELEGEN
VERDIEPINGEN

Bijlage 4

Raamverdeling + zichtlijn vanuit de kroon


BESTAANDE RAMEN
MET BORSTWERING
2 NIEUWE RAMEN ZONDER
BORSTWERING



RAMEN VAN DE KROON EEN
KWARTSLAG GEDRAAID T.O.V.
DE RAMEN VAN DE ONDERLIGGENDE
VERDIEPINGEN IN DE RISALIETEN.
DE RISALIETEN STAAN HAAKS OP
DE PERCELEN, DE KROON NIET.

